

Katri Ervasti

Tontin lohkomisen ja määräalan rekisteröinti- prosessit Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosastolla

Metropolia Ammattikorkeakoulu

Insinööri (AMK)

Maanmittaustekniikan koulutusohjelma

Insinöörityö

11.2.2014

Tekijä Otsikko Sivumäärä Aika	Katri Ervasti Tontin lohkomisen ja määräalan rekisteröintiprosessit Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosastolla 67 sivua + 2 liitettä 11.2.2014
Tutkinto	insinööri (AMK)
Koulutusohjelma	maanmittaustekniikka
Ohjaajat	jaospäällikkö Pirjo-Liina Koivusaari lehtori Jaakko Sirkjärvi
<p>Tämän insinöörityön aiheena oli tontin lohkomisen ja määräalan rekisteröintiprosessien kuvaaminen Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosastolla. Työssä luotiin prosessikuvausten lisäksi katsaukset tontin lohkomisen ja määräalan määritelmiin sekä niiden rekisteröintejä ohjaavaan lainsäädäntöön, kiinteistörekisterijaoksen tehtäviin sekä käytettäviin ohjelmistoihin. Työn lopussa otettiin kantaa rekisteröintiprosessien ongelmakohtiin sekä esitettiin kehitysehdotuksia. Lisäksi pohdinnan alla olivat tulevien kiinteistölainsäädännön muutosten mukanaan tuomat haasteet.</p> <p>Työn tarkoituksena on edistää Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kiinteistönmuodostustoimiston kiinteistörekisterijaoksen prosesseja, jonka perustehtäviin tutkimuksen kohteena olevat prosessit kuuluvat. Kiinteistörekisterijaoksen työtehtävistä ei ole tehty prosessikuvauksia eikä yksityiskohtaisia työohjeita, joten työlle oli selkeä tarve. Jaoksen työohjelmiin ja työmenetelmiin oli myös tullut lyhyen ajan sisällä useita muutoksia, ja tässä työssä luotiin uudet ylläpitokäytännöt prosesseille.</p> <p>Työn lopussa esiteltävät kehitysehdotukset kohdistuvat pitkälti työohjelmien tietorakenteen ja toiminnallisuuden muutoksiin, sillä kokemusten perusteella ohjelmistojen yhteensopimattomuus ja sen aiheuttama moninkertainen työmäärä sekä ylläpidettävän tietosisällön epäloogisuus ovat suurimmat kehittämiskohdat. Esiteltyjä kehitysehdotuksia ei kuitenkaan voida toteuttaa kaupunkimittausosastolla, vaan tarvittavat maksulliset muutokset on tilattava työohjelmat toimittavilta ohjelmistotoimittajilta.</p> <p>Insinöörityössä tuotettuja dokumentteja ovat tontin lohkomisen ja määräalan rekisteröinnin prosessikuvaukset sekä prosessikaaviot. Prosessikaaviot tehtiin työnkulkukaavioiden muotoon, jolloin niitä voidaan käyttää muistilappuina työnteossa. Insinöörityön yhteydessä luotiin myös yksityiskohtaiset työohjeet prosesseille, mutta ne eivät ole tämän julkisen työn liitteenä ei-julkisten rekisteritietojen vuoksi.</p>	
Avainsanat	kiinteistörekisteri, kuntarekisteri, tontin lohkominen, määräala

Author Title Number of Pages Date	Katri Ervasti The plot survey and unseparated parcel registration processes in the City Survey Division of the Real Estate Department of Helsinki 67 pages + 2 appendices 11 February 2014
Degree	Bachelor of Engineering
Degree Programme	Land Surveying
Instructors	Pirjo-Liina Koivusaari, Section Head Jaakko Sirkjärvi, Senior Lecturer
<p>The purpose of this final year project was to describe the processes of plot survey and registration of unseparated parcel in the City Survey Division of the Real Estate Department of Helsinki. The project defined both plot surveying and unseparated parcel, and looked into the laws that guide the registration processes, the tasks of the City Cadaster as well as the software used for the processes. The problems of the registration processes were also studied.</p> <p>The thesis aimed to improve the processes of the City Cadaster. There was a real need for a study like this, since there were no process descriptions or detailed work instructions about the tasks studied. The project upgraded some methods because the processes, and the software, had been modified a while ago.</p> <p>Since the incompatibility of the software and the illogicality of data content caused multiple workloads, they were chosen as the major development targets. Therefore the development suggestions introduced focused mainly on the modification of data structures and functionality of the software.</p> <p>The final year project produced process descriptions and process charts for the registration of the plot survey and unseparated parcels. The charts were presented as workflow graphs. Furthermore, some suggestions for the development of the processes were given. This final year project also created detailed working instructions. Due to the non-public register information, those documents are not in the appendices.</p>	
Keywords	real estate register, plot survey, unseparated parcel

Sisällys

Lyhenteet ja määritelmät

1	Johdanto	1
2	Kiinteistörekisterin pitäminen ja kiinteistörekisterijaoksen tehtävät	2
2.1	Kiinteistörekisterin pitäminen	2
2.2	Kiinteistörekisterijaoksen tehtävät	3
2.3	Käytössä olevat ohjelmistot	3
2.3.1	Ylläpidettävät tietokannat ja -järjestelmät	3
2.3.2	Tietojen ylläpidossa hyväksikäytettävät sovellukset ja tietopalvelut	4
3	Lainsäädäntö	4
3.1.1	Kiinteistöistä ja kiinteistötoimituksista kiinteistörekisteriin tallennettavat tiedot	4
3.1.2	Määräalasta tallennettavat tiedot	6
4	Tontin lohkomisen rekisteröintiprosessi	7
4.1	Tontin lohkomistoimitus	7
4.1.1	Tontin lohkomistoimituksen vaiheet	7
4.1.2	Tontin lohkomistoimituksen rekisteröinti	7
4.2	Tontin rekisteröinti kuntarekisteri Factaan	9
4.2.1	Toimituksen siirto Facta-kuntarekisterin kiinteistöosaan	9
4.2.2	Kiinteistön perustietojen ja muodostumistietojen tallentaminen	10
4.2.3	Rakennustietojen tarkastaminen	12
4.2.4	Kiinteistön esirekisteröinti kuntarekisteriin	13
4.2.5	Omistajatietojen tallentaminen	14
4.2.6	Kiinteistön P0-hallintayksikön tietojen tallentaminen	15
4.3	Kiinteistön ominaisuus- ja sijaintitiedot sisältävien siirtotiedostojen muodostaminen	16
4.4	Tontin lohkomistoimituksen rekisteröinti KTJ:ään	17
4.4.1	Kiinteistön perustietojen tallentaminen KTJ:ään	18
4.4.2	Yhteisalueosuuksien käsittely	19
4.4.3	Kiinteistökohtaiset yksikkötoimenpiteet	20

4.4.4	Rajamerkkien tallentaminen KTJ:ään	22
4.4.5	Kiinteistörajojen käsittely	23
4.4.6	Kiinteistön alueen muodostaminen	24
4.4.7	Käyttöoikeusyksiköiden tallentaminen	24
4.4.8	KTJ-kartan ulkoasun muokkaus ja toimituksen esirekisteröinti	26
4.5	Rekisteröinnin jälkitoimenpiteet	27
4.5.1	Kuntarekisterin kiinteistötietojen päivitys	28
4.5.2	Muodostajamääräalojen päivittäminen	29
4.5.3	V0-hallintayksikön ja haltijatietojen tallentaminen	30
4.5.4	Toimitusasiakirjojen käsittely	32
4.5.5	Rekisteröinnistä ilmoittaminen	33
5	Määräalan rekisteröintiprosessi	34
5.1	Määräalan määritelmä	34
5.2	Määräalan rekisteröinti	35
5.3	Määräalan rekisteröinti KTJ:ään	37
5.4	Määräalan tietojen tallentaminen Factaan	40
5.4.1	Määräalan perustiedot	41
5.4.2	Määräalan osoitteet ja rakennukset	43
5.4.3	Määräalan omistajatiedot	43
5.4.4	Määräalan sijaintitiedot	44
5.4.5	Määräalan lisääminen kaavayksikön muodostajaksi	45
5.4.6	Rakennuskieltojen kohdistuminen määräalaan	45
5.5	Määräalan aluerajauksen tallentaminen	47
5.6	Määräalan rekisteröinnin lopputoimenpiteet	49
6	Prosessikehitys	50
6.1	Tontin lohkomisen rekisteröintiprosessin kehittäminen	52
6.1.1	Rakennustunnusten muutokset kiinteistötoimitusten yhteydessä	52
6.1.2	Rakennustunnusten ja rakennusten sijaintikiinteistöjen muutoksista ilmoittaminen	53
6.1.3	Hallintayksikön tietojen kopiointi	54
6.2	Määräalojen ylläpitoprosessin kehittäminen	56
6.2.1	Monipalstaiset määräalat	56

6.2.2	Vuokra-alueen kohdistuminen määräalaan	59
7	Johtopäätökset	59
8	Yhteenveto	62
	Lähteet	66
	Liitteet	
	Liite 1. Tontin lohkomisen rekisteröintiprosessi	
	Liite 2. Määräalan rekisteröintiprosessi	

Lyhenteet ja määritelmät

Facta	CGI Suomi Oy:n toteuttama kuntarekisterijärjestelmä.
hallintayksikkö	määräala, vuokra-alue tai palsta.
HKR	Helsingin kaupungin rakennusvirasto.
KMA	Kiinteistönmuodostamisasetus 20.12.1996/1189.
KML	Kiinteistönmuodostamislaki 12.4.1995/554.
KRA	Kiinteistörekisteriasetus 5.12.1996/970.
KRL	Kiinteistörekisterilaki 16.5.1985/392.
KTJ	Kiinteistötietojärjestelmä, joka sisältää kiinteistörekisterin sekä lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tiedot.
KTJkii	Kiinteistötietojärjestelmän kiinteistöosa, jota ylläpidetään KTJkii-rekisterinpitosisovelluksella.
MK	Maakaari 12.4.1995/540.
MRL	Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132.
MVJ	Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tonttiosaston ylläpitämä maanvuokrajärjestelmä, joka sisältää muun muassa vuokrasopimustietoja, vuokra-kohtetietoja ja vuokraajatietoja.
Stella Map	Bentley Systems Inc:n toteuttama MicroStation V8 XM -versioon sekä Bentley Map ja Bentley Cadastre tuotteisiin pohjautuva karttasovellus.
VTJ	Väestötietojärjestelmä. Perusrekisteri, joka sisältää henkilötietojen lisäksi tietoja muun muassa rakennuksista, rakennushankkeista ja kiinteistöistä.

VRK	Väestörekisterikeskus. Väestötietojärjestelmän rekisterinpitäjä yhdessä maistraattien kanssa.
XML	Merkintäkieli, jota käytetään formaattina tiedonvälitykseen järjestelmien välillä ja dokumenttien tallentamiseen.

1 Johdanto

Tämän insinööriyön tarkoituksena on kuvata tontin lohkomisen ja määräalan rekisteröintiprosessit Helsingin kaupungissa. Työssä luodaan myös katsaukset tontin lohkomisen ja määräalan määritelmiin sekä niiden rekisteröintejä ohjaavaan lainsäädäntöön, kiinteistörekisterijaoksen tehtäviin ja käytettäviin ohjelmistoihin. Työn lopussa otetaan kantaa rekisteröintiprosessien ongelmakohtiin sekä esitetään kehitysehdotuksia. Lisäksi pohdinnanalla ovat tulevien kiinteistölainsäädännön muutosten mukanaan tuomat haasteet.

Insinööriyöllä ei ole varsinaista tilaajaa, mutta se tehdään edistämään Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kiinteistönmuodostustoimiston kiinteistörekisterijaoksen prosesseja, jonka perustehtäviin tutkimuksen kohteena olevat prosessit kuuluvat. Kaupunkimittausosaston yhtenä vuoden 2013 tulospalkkiohankkeena oli osaston keskeisten prosessien kuvaaminen sekä yhteisten toimintaohjeistuksen rungon luominen kaupungin intranettiin. Prosessikuvausten ja toimintaohjeiden työstäminen jatkuu myös vuoden 2014 tulospalkkiotavoitteissa prosessien ja palveluiden kehittämishankkeena. Kyseisen kehittämishankkeen tavoitteena on muun muassa laatia työohjeet ja dokumentoida tarkistusmenettelyt osaston keskeisille prosesseille, tunnistaa ja dokumentoida prosessikuvausten yhteydessä havaitut kehitystarpeet sekä kirjata prosessien tarvitsemat lähtötiedot, prosessissa syntyvät ja prosessissa luovutettavat tiedot. Vaikka tämä insinööriyö ei ole kaupunkimittausosaston tilaama, on työn tutkimustuloksista ja tuotetuista dokumenteista hyötyä osaston prosesseja ja palveluita kehittävien tulospalkkiohankkeiden toteuttamisessa.

Työn tutkimusmenetelminä käytetään muun muassa systemaattista tiedonkeruuta yhdistettynä olemassa olevaan käytännöntietoon sekä kiinteistönmuodostustoimiston työntekijöiden haastatteluja. Helsingin kaupungin yksilöllisistä ohjelmistoratkaisuista sekä ylläpidettävistä rekisteriaineistoista johtuen työssä ei ole voitu vertailla muiden kuntien vastaavia työprosesseja. Insinööriyössä tuotettavia dokumentteja ovat tontin lohkomisen ja määräalan rekisteröinnin prosessikuvaukset, yksityiskohtaiset työohjeet sekä prosessikaaviot. Työohjeet eivät ole tämän insinööriyön julkisen version liitteenä, sillä ne sisältävät henkilö- ynnä muita ei-julkisia rekisteritietoja.

Insinööriyön aihe on kiinteistörekisterijaokselle hyödyllinen ja tarpeellinen, sillä jaoksen prosesseista ei ole tehty kuvauksia. Lähtökohta prosessien kuvaamiselle oli tontin lohkomista kuvaava prosessikaavio, jossa toimituksen rekisteröintiosuus kuvattiin seuraavalla tavalla: ”Rekisterinhoitaja rekisteröi toimituksen Factaan ja KTJ:ään”. Prosesseja koskevat työohjeet on tehty ensi kertaa talvella 2012 ja keväällä 2013 osana opintoihini liittyviä kiinteistöopin ja paikkatietotekniikan projekteja. Työmenetelmiin on kuitenkin tullut muutoksia muun muassa työohjelmien ja -menetelmien vaihtumisen myötä, joten ohjeet kaipasivat monelta osin päivitystä ja täydennystä. Myös työntekijät kaipasivat työnsä tueksi ajantasaisia ja riittävän yksityiskohtaisia työohjeita, joten tälle työlle oli selkeä tarve. Prosessikaaviot on toteutettu siten, että niitä voidaan käyttää työnkulukaaviona eli eräänlaisina muistilappuina eri työvaiheista. Insinööriyön työstämisen aikana otettiin käyttöön Stella Map -muotoiset hallintayksikkökartat, joten tässä työssä on laadittu tarvittavat työohjeet kyseisten paikkatietoaineistojen ylläpitoon.

2 Kiinteistörekisterin pitäminen ja kiinteistörekisterijaoksen tehtävät

2.1 Kiinteistörekisterin pitäminen

Kiinteistörekisterilain 5.1 §:n mukaan asemakaava-alueen kiinteistörekisteriä pitää kunnan kiinteistöinsinööri, jos kunta päättää ottaa huolehtiakseen kiinteistörekisterin pidosta. Helsingin kaupungissa asemakaava-alueen kiinteistörekisterin ylläpidosta vastaa kunta ja asemakaava-alueen ulkopuolella Maanmittauslaitos.

Kiinteistöinsinöörin valitsee kunta [Laki kunnan kiinteistöinsinööristä 1995]. Helsingissä asemakaava-alueen kiinteistörekisterin pitäjän määrää kiinteistölautakunta Helsingin kaupungin kiinteistötoimen johtosäännön nojalla [Helsingin kaupungin kiinteistövirsto 2010: 4]. Rekisterinpitäjänä toimii kiinteistönmuodostustoimiston toimistopäällikkö.

Kiinteistötoimitukset valmistellaan ja tehdään kiinteistönmuodostusjaoksessa. Kiinteistötoimitusten, kuten myös erilaisten päätösten ja määräalojen rekisteröinnistä vastaa kiinteistörekisterijaos.

2.2 Kiinteistörekisterijaoksen tehtävät

Kiinteistörekisterijaos vastaa Helsingin Facta-kuntarekisterin kiinteistöosan ylläpidosta. Ylläpidettäviä tietoja ovat kiinteistöjen ja määräalojen rekisteritiedot sekä kiinteistöjen, määräalojen ja rakennusten omistajatiedot. Lisäksi se vastaa määräalojen ja kiinteistöjen erillispalstojen aluerajausten ylläpidosta. Kiinteistörekisterijaoksessa ylläpidetään myös Helsingin kaupungin omistamien ja ulosvuokraamien vuokra-alueiden kiinteistöjaotuksellisia aluerajauksia sekä niihin liittyviä haltija- ja vuokrasopimustietoja.

Kiinteistörekisterijaos vastaa kiinteistötoimitusten, kiinteistörekisterinpitäjän päätösten, määräalojen, MRL 158.2 §:ssä tarkoitettujen rakennusrasitteiden sekä MRL 164.4 §:ssä tarkoitettujen kiinteistöjen yhteisjärjestelyjen rekisteröimisestä KTJ:ään. Lisäksi jaoksen tehtäviin kuuluu erilaisten kiinteistörekisterin pitäjän päätösten, kuten virheen korjauspäätösten, valmistelu.

Jaoksen tehtäviin kuuluu rekisteritietojen ylläpidon lisäksi omistaja- ja haltijatietojen luovuttaminen, kirjallisten omistajaselvitysten laatiminen, kadun kunnossapitokoodin ylläpito ja kadun kunnossapitomaksun laskutustietojen toimittaminen Helsingin kaupungin rakennusvirastolle (HKR), kiinteistötoimitusten yhteydessä muuttuneiden kiinteistötunnukseen pohjautuvien rakennustunnusten sekä rakennuksen sijaintikiinteistöjen ylläpito ja muutoksista ilmoittaminen maistraattiin. Jaoksen tehtäviin kuuluu myös rakentamattomien rakennuspaikkojen korotetun kiinteistöveron piiriin kuuluvien kohteiden määrittäminen sekä niihin liittyvien lausuntojen laatiminen. [Mansner 2013]

Helsingin kaupungissa on kiinteistöjä noin 34 000, määräaloja noin 510 ja vuokra-alueita noin 10 000. Ylläpidettävien aineistojen suuren määrän vuoksi myös jatkuva paikkatietoaineistojen laadunparannus on jaoksen töissä merkittävässä roolissa.

2.3 Käytössä olevat ohjelmistot

2.3.1 Ylläpidettävät tietokannat ja -järjestelmät

Kiinteistörekisterijaoksessa ylläpidettäviä rekisteritietoja sisältäviä tietojärjestelmiä ovat Facta-kuntarekisteri sekä valtakunnallinen kiinteistötietojärjestelmä KTJ. Facta-kuntarekisterin kiinteistöosan lisäksi kiinteistörekisterijaos osallistuu myös Factan

suunnitelmaosan, toimitustieto-osan sekä rakennusvalvontaosan ylläpitoon. Kiinteistö-tietojärjestelmän tietoja ylläpidetään KTJkii-rekisterinpitosisovelluksella, ja se sisältää sekä kiinteistörekisterin rekisteritiedot että kiinteistörekisterilain 14 §:n tarkoittaman numeerisen kiinteistörekisterikartan. Kaupungin omia kartta-aineistoja kuten määräalojen ja vuokra-alueiden aluerajauksia ylläpidetään MicroStation Stella Map-ohjelmistolla. Koska Helsingin kaupungin kuntarekisteri Facta ja karttajärjestelmä ovat omia erillisiä ohjelmistoja, eivätkä ne ole yhteydessä toisiinsa, ylläpidetään ja hyväksikäytetään niiden tietosisältöä erikseen. Facta-kuntarekisterin ja Stella Map-aluekohteiden tiedot muodostavat myös Helsingin kaupungin internetkarttaportaali Paikkatietopalvelussa julkaistavat kiinteistötiedot.

2.3.2 Tietojen ylläpidossa hyväksikäytettävät sovellukset ja tietopalvelut

Rekisteritietojen ja aluekohteiden ylläpidossa hyväksikäytettäviä sovelluksia ja tietopalveluita ovat kiinteistöviraston tonttiosaston ylläpitämä MVJ-maanvuokrajärjestelmä ja siihen liittyvä Stella Map -muotoinen vuokrausaluekartta, Maanmittauslaitoksen kiinteistötietopalvelu, Patentti- ja rekisterihallituksen ja Verohallinnon ylläpitämä YTJ-tietopalvelu sekä Väestörekisterikeskuksen VTJKysely-palvelu.

3 Lainsäädäntö

Kiinteistötoimitusten ja rekisteriyksiköiden rekisteröintiä ohjaavat kiinteistönmuodostamislaki (KML 12.4.1995/554), kiinteistönmuodostamisasetus (KMA 20.12.1996/1189), kiinteistörekisterilaki (KRL 16.5.1985/392) sekä kiinteistörekisteriasetus (KRA 5.12.1996/970). Seuraavassa kuvataan, mitä nämä lait edellyttävät merkittäväksi kiinteistörekisteriin tonteista ja määräaloista sekä miten ne vaikuttavat tontin lohkomisen ja määrääalan rekisteröintiin.

3.1.1 Kiinteistöistä ja kiinteistötoimituksista kiinteistörekisteriin tallennettavat tiedot

Kiinteistönmuodostamislakia sovelletaan muun muassa kiinteistöjen ja muiden rekisteriyksiköiden muodostamiseen sekä kiinteistöjen ja muiden rekisteriyksiköiden rekisteröimiseen ja yhdistämiseen [KML 1 §].

Kiinteistörekisterilain nojalla kiinteistöistä ja muista maa- ja vesialueiden rekisteriyksiköistä pidetään kiinteistörekisteriä kunnittain. Kiinteistörekisteri sisältää tietoja yksiköiden ominaisuuksista ja sijainnista sekä yksiköitä koskevia muita tietoja kuten yksikön rasitteet ja osuudet yhteisiin alueisiin [KRL 1 §, KRL 3 §, KRL, 7 §]. Kiinteistörekisteriin merkitään kiinteistöinä muun muassa tilat, tontit ja yleiset alueet. [KRL 2 §]. Tontilla tarkoitetaan sitovan tonttijaon mukaisesti muodostettua kiinteistöä, joka on merkitty tonttina kiinteistörekisteriin [KML 2.3 §].

Kiinteistörekisterilain mukaan kullakin rekisteriyksiköllä tulee olla oma yksilöllinen kiinteistötunnus, ja sen antaa kiinteistörekisterin pitäjä [KRA 4 §]. Kiinteistöt yksilöivä kiinteistötunnus muodostuu kunta-, sijaintialue-, ryhmä- ja yksikkönumerosta [KRA 1 §]. Tontin kohdalla kiinteistötunnuksen muodostavat kunnanumero, kunnanosan numero (kaupunginosan numero), asemakaavan mukainen korttelin numero ja tonttijaon mukainen tontin numero [KRA 3 §].

Kiinteistörekisteriin merkitään rekisteriyksikölle sen sijaintikunnan, -kylän, -kaupunginosan tai muun niihin verrattavan alueen nimi. Myös rekisteriyksikön ja sen sijaintikorttelin nimi merkitään rekisteriyksikön tietoihin. [KRL 7 §]. Näiden lisäksi kiinteistörekisteriin merkitään rekisteriyksikköä koskevinä tietoina yksikön rekisteröimisajankohta, pinta-ala, laatu, rasitteet sekä osuudet yhteisiin alueisiin [KRL 7 §]. Lisäksi kiinteistörekisteriin merkitään kiinteistörekisteriasetuksen 6 §:n mukaan rekisteriyksiköistä muun muassa

- muodostajakiinteistöjen ja -määräalojen tunnukset
- rekisteriyksikön muodostamista kokeva toimenpide
- merkintä kantakiinteistöstä
- niiden yhteisten alueiden tunnukset, joihin kiinteistöllä on osuus sekä yhteisalueosuuksien suuruudet
- rekisteriyksikön kokonaispinta-ala
- rasitteisiin rinnastettavat kiinteistötoimitukseen verrattavassa toimituksessa perustetut käyttöoikeudet ja -rajoitukset sekä niihin liittyviä muita tietoja kuten voimassaoloaika.

Muina tietoina kiinteistörekisteriin merkitään asemakaava-alueella voimassa olevan asemakaavan lisäksi asemakaavan mukainen käyttötarkoitus, tonttia koskeva erillinen

tonttijako sekä maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n mukainen rakennuskielto, mikäli kiinteistö sijaitsee rakennuskiellon vaikutusalueella [KRA 7 §].

Kiinteistörekisterilain 14 §:n mukaan kiinteistörekisterin sijaintitiedon on oltava numeerisessa muodossa siten, että kiinteistöjaotus voidaan tarpeen vaatiessa tulostaa kartaksi. KRL 14 §:n tarkoittamaan kiinteistörekisterikarttaan merkitään voimassa olevien rekisteriyksiköiden rajat ja kiinteistötunnukset sekä kiinteistörekisteriin merkityt rasitteet, käyttöoikeudet ja -rajoitukset. Myös oikeusvaikutteisen yleiskaavan, asemakaavan ja maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n mukaiset rakennuskieltoalueen rajat merkitään numeeriseen kiinteistörekisterikarttaan. [KRA 10 §].

Lakanneen rekisteriyksikön kohdalle on kiinteistörekisteriasetuksen 9 §:n mukaan tehtävä merkintä lakkaamisperusteesta ja ajankohdasta sekä sillä on säilytettävä tiedot muun muassa rekisteröintiajankohdasta, laadusta ja osuuksista yhteisiin alueisiin. Lisäksi lakanneella yksiköllä on säilytettävä kiinteistörekisteriasetuksen määrittelemät perustiedot.

3.1.2 Määräalasta tallennettavat tiedot

Määräalalla tarkoitetaan yhdestä rekisteriyksiköstä yhdellä saantokirjalla luovutettua tai pidätettyä yksi- tai useampipalstaista aluetta [Ohjeet kiinteistörekisterin pitämisestä 2012: 42].

Kiinteistörekisteriasetuksen 8.1 §:n mukaan kiinteistörekisterin pitäjä antaa kullekin määräalalle määräalatunnuksen. Määräalatunnus muodostuu rekisteriyksikön kiinteistötunnuksesta, tyyppikirjaimesta M sekä yksilöivästä numerosta [MA 8.2 §]. Kiinteistörekisteriin merkitään määräalatunnuksen lisäksi sen rekisteriyksikön tunnus, jolla määräala sijaitsee, määräalan rekisteröintipäivä, saannon päivämäärä, alkuperäisen luovuttajan nimi ja henkilötunnus tai Y-tunnus, ensimmäisen eli alkuperäisen omistajan nimi ja henkilötunnus tai Y-tunnus sekä määräalasta muodostettujen rekisteriyksiköiden ja edelleen luovutettujen määräalojen tunnuksset. Kun määräala lakkaa, kiinteistörekisteriin merkitään sen lakkaamisperuste ja lakkaamispäivämäärä. [KRA 8.3 §].

KRL 14 §:n tarkoittamaan kiinteistörekisterikarttaan merkitään määräalasta määräalatunnus ja sen saantokirjan mukainen sijainti [KRA 10 §].

4 Tontin lohkomisen rekisteröintiprosessi

4.1 Tontin lohkomistoimitus

4.1.1 Tontin lohkomistoimituksen vaiheet

Asemakaava-alueella sitovan tonttijaon mukainen tontti muodostetaan lohkomalla tai muulla kiinteistönmuodostamistoimituksella [KML 20 §]. Tontin lohkomistoimituksessa käsiteltäviä asioita ovat muun muassa tontin sijainti ja ulottuvuus maastossa, tontin pinta-ala, tontin muodostuminen kiinteistöistä ja määräaloista, kantakiinteistön määrittäminen, uusien rajojen määrittäminen, vanhojen muodostajakiinteistöjen rajojen määrittäminen siltä osin kuin ne ovat epäselvät, tonttiin kohdistuvien vanhojen rasitteiden lakkauttaminen tai voimaan jättäminen, uusien rasitteiden perustaminen sekä osuudet yhteisiin alueisiin. Toimituksessa käsitellyt asiat kirjataan kokous- eli toimituspöytäkirjaan. Tontin lohkomistoimituksesta laaditaan myös toimitus- eli tonttikartta. Näistä toimituksessa käsitellyistä seikoista tehdään soveltuvin osin merkintä kiinteistörekisteriin tontin lohkomisen rekisteröinnin yhteydessä. [Asemakaava-alueen kiinteistötekniikka 2002: 44–48].

Toimituksen saatua lainvoimaisuuden tai kun kaikki toimituksen asianosaiset ovat hyväksyneet toimituksen, tehdään siitä rekisterimerkinnät kiinteistörekisteriin [KML 192 §]. Kiinteistönmuodostamislain 192.4 §:n mukaan kiinteistö ja muu rekisteriyksikkö sekä niitä koskevat toimituksessa perustetut oikeudet syntyvät tai lakkaavat silloin, kun toimituksesta tehdään merkintä kiinteistörekisteriin, jollei erikseen toisin säädetä.

Rekisteröimisen jälkeen tontti on lainhuudatuskelpoinen, kiinnityskelpoinen ja rakentamiskelpoinen [MK 10:1 §, MK 16:1 §, MRL 81 §].

Tontin lohkomistoimituksia tehdään Helsingin kaupungissa vuosittain noin 170 kappaletta ja niissä muodostetaan noin 320 tonttia.

4.1.2 Tontin lohkomistoimituksen rekisteröinti

Helsingin kaupungissa tontin lohkomistoimitus ja siinä muodostetut kiinteistöt rekisteröidään kuntarekisteri Factaan ja valtakunnalliseen kiinteistötietojärjestelmään (KTJ).

Muuttuneet kiinteistötiedot päivitetään näiden lisäksi myös hallintayksikkökartalle, kantakartalle ja kiinteistökartalle.

Kuva 1 selvittää yksinkertaistetusti kiinteistötoimituksen rekisteröintivaiheet.



Kuva 1. Kiinteistötoimituksen rekisteröinnin kulkukaavio.

Tontin lohkomisen rekisteröinti aloitetaan esirekisteröimällä tontti Facta-kuntarekisteriin. Kuntarekisterissä ei ylläpidetä käyttöoikeusyksiköitä, käyttöoikeuksia, käyttöoikeuden rajoituksia, vanhoja rasitemerkintöjä, rakennusrasitteita eikä tietoja osuuksista yhteisiin alueisiin. Nämä tiedot tallennetaan ainoastaan KTJ:ään. Myös kantakiinteistön määrittäminen tehdään vain KTJ:ään.

Esirekisteröidystä kiinteistöstä muodostetaan XML-muotoinen siirtotiedosto, joka sisältää Factaan tallennetut kiinteistön ominaisuus, eli rekisteritiedot. KTJ:än karttaan tallennettavat sijaintitiedot saadaan numeerisesta tonttikartasta. Sijaintitiedot sisältävään XML-tiedostoon tallennetaan kiinteistörajat, rajamerkit, kiinteistön alue ja käyttöoikeusyksiköt. Ominaisuus- ja sijaintitietojen sisältämien XML-muotoisten siirtotiedostojen avulla tontin lohkomistoimitus ja siinä muodostetut tontit rekisteröidään kiinteistötietojärjestelmään.

Tontin lohkomistoimituksen rekisteröinnin työnkulku-/prosessikaavio on liitteenä 1. Kaavion vasemmanpuoleisimmassa sarakkeessa on kuvattu kyseisen rekisteröintivaiheen tekijä. Toinen sarake vasemmalta puolestaan kuvaa toimituksen rekisteröinnissä käytettävää pohjatietoa, keskimäinen sarake itse rekisteröintitoimintoja ja oikean puoleinen sarake rekisteröinnin tuloksena syntyvää tai muuttuvaa tietoa.

4.2 Tontin rekisteröinti kuntarekisteri Factaan

4.2.1 Toimituksen siirto Facta-kuntarekisterin kiinteistöosaan

Tontin lohkomistoimituksen rekisteröinti aloitetaan siirtämällä toimitus Facta-kuntarekisterin kiinteistöosaan "Toimitusten siirto Facta" -työkalulla (kuva 2).

FACTA Kuntarekisteri

KIINTEISTÖ

Kiinteistön haku
Hallintayksikön haku
Kiinteistön haku osoitteella
Uusi kiinteistö
Uusi hallintayksikkö
Omistajaraportti

KTJ-siirto
KTJ-siirto
Osoitteiden siirto
Asetukset
Hakemisto
Korjaus

KTJ tietopalvelusanoma
Sanomien käsittely
Asetukset

Toimitustieto-osa
Toimitusten siirto Facta

Kirjaamisosan tietopalvelu
Sanomien käsittely
Asetukset

Kartat
Arkisto

Toimitusten siirto

4 Toimitusta/kohdeyksikköä

	Toimitusnumero	Kohdeyksikkö
<input type="checkbox"/>	20130182	091-442-0006-0487
<input type="checkbox"/>		091-442-0006-0488
<input type="checkbox"/>	20130188	091-031-9903-1028
<input type="checkbox"/>	20130193	091-016-0730-0035

Siirrä

Kuva 2. Facta-kuntarekisterin Toimitusten siirto -työkalu.

Toimituksen siirto -toimenpide perustaa rekisteröitävät kiinteistöt vireillä oleviksi rekisteriyksiköiksi. Toimituksen siirrossa tontille kopioituu Factan suunnitelmaosan kaavayksiköltä

- rekisterilaji
- käyttötarkoitus
- kaavan tonttijaon laji

- pinta-alat (maapinta-ala, vesipinta-ala, kokonaispinta-ala, laskennallinen pinta-ala)
- osoitteet
- asemakaavan tiedot
- tonttijaon tiedot
- muodostustiedot (muodostajakiinteistö ja -määräalat, osapinta-alat, muodostajakiinteistön/-määräalan lakkaamistieto, eli meneekö muodostaja tonttiin kokonaan/osittain)
- sijaintitiedot.

Toimitustieto-osasta rekisteröitävälle tontille kopioituu toimenpide, joka sisältää

- toimitusnumeron
- perustamispäivämäärän (=toimituspäivä)
- toimenpiteen laadun (=toimituslaji, joka on tässä tapauksessa tontin lohkominen).

4.2.2 Kiinteistön perustietojen ja muodostumistietojen tallentaminen

Kaikki Factan suunnitelmaosasta kopioituneet kiinteistön perustiedot tarkistetaan ja tarvittaessa muokataan vastaamaan lähtöaineistoja, eli toimituspöytäkirjaa ja suunnitelmatietoja. Erityisesti huomioitava kohta on asemakaavan mukainen käyttötarkoitus, sillä samalla käyttötarkoituslyhenteellä on useita eri selityksiä. Esimerkiksi AO-kirjainlyhenteen selitys voi asemakaavassa olla erillispientalojen korttelialue, erillisten enintään kaksiasuntoisten pientalojen korttelialue, asuntorakennusten korttelialue tai muu vastaava, riippuen asemakaavan laatimisajankohdasta. Facta-kuntarekisterin kiinteistöosaan tallentuu käyttötarkoituskoodistosta ensimmäinen käyttötarkoituslyhennettä vastaava selitys, joten jos selitys ei ole voimassa olevan asemakaavan mukainen, vaihdetaan se koodistosta oikeaksi. Toinen harvinaisempi tilanne on maanalainen asemakaava, joita on laadittu erityisesti Helsingin keskustan alueelle. Maanalainen kaava ei kopioidu kaavayksiköltä, joten se tallennetaan kiinteistölle erikseen.

Kiinteistön perustietojen jälkeen tarkastetaan muodostuminen. Huomiota tulee kiinnittää erityisesti muodostajien osa-pinta-aloihin ja K/O-kohtaan. K/O-sarake kertoo, meneekö muodostajakiinteistö/-määräala kokonaan vai osittain rekisteröitävään tonttiin.

Jos muodostaja menee kokonaan, eli kohdassa on kirjain K, muuttuu sen olotila lakanneeksi rekisteröinnin yhteydessä. Muodostustiedot tarkistetaan toimituspöytäkirjasta. Jos toimituksessa muodostetaan useita tontteja ja jokin tai jotkin muodostajat lakkaavat rekisteröinnin yhteydessä, ei lakkaamista ole merkitty K/O-kohtaan. Tällaisessa tapauksessa lakkaamistieto lukee toimituspöytäkirjan pinta-alatiedot -kohdan lopussa (Kuva 3.). Kuvassa 3 on esimerkki toimituspöytäkirjan pinta-alatiedoista:

7 Pinta-alatiedot		
Tontin 91-46-18-22 pinta ala on 7375 m ² ja se muodostuu kiinteistöstä ja sen määräaloista seuraavasti:		
<u>tunnus</u>	<u>osapinta-ala m²</u>	<u>osa/koko</u>
91-46-18-15	58	K
91-46-18-16	6300	O
91-420-1-1239	1017	O
91-46-18-15-M501	58	K
91-420-1-1239-M602	1017	K
Tontin 91-46-18-23 pinta ala on 31687 m ² ja se muodostuu kiinteistöistä ja sen määräaloista seuraavasti:		
<u>tunnus</u>	<u>osapinta-ala m²</u>	<u>osa/koko</u>
91-46-18-16	154	O
91-46-18-18	31185	K
91-420-1-1239	348	O
91-46-18-16-M501	154	K
91-420-1-1239-M603	348	K
Tonttien 91-46-18-22 ja 91-46-18-23 tultua merkityksi kiinteistörekisteriin muodostajakiinteistöt 91-46-18-15, 91-46-18-16 ja 91-46-18-18 lakkaavat.		

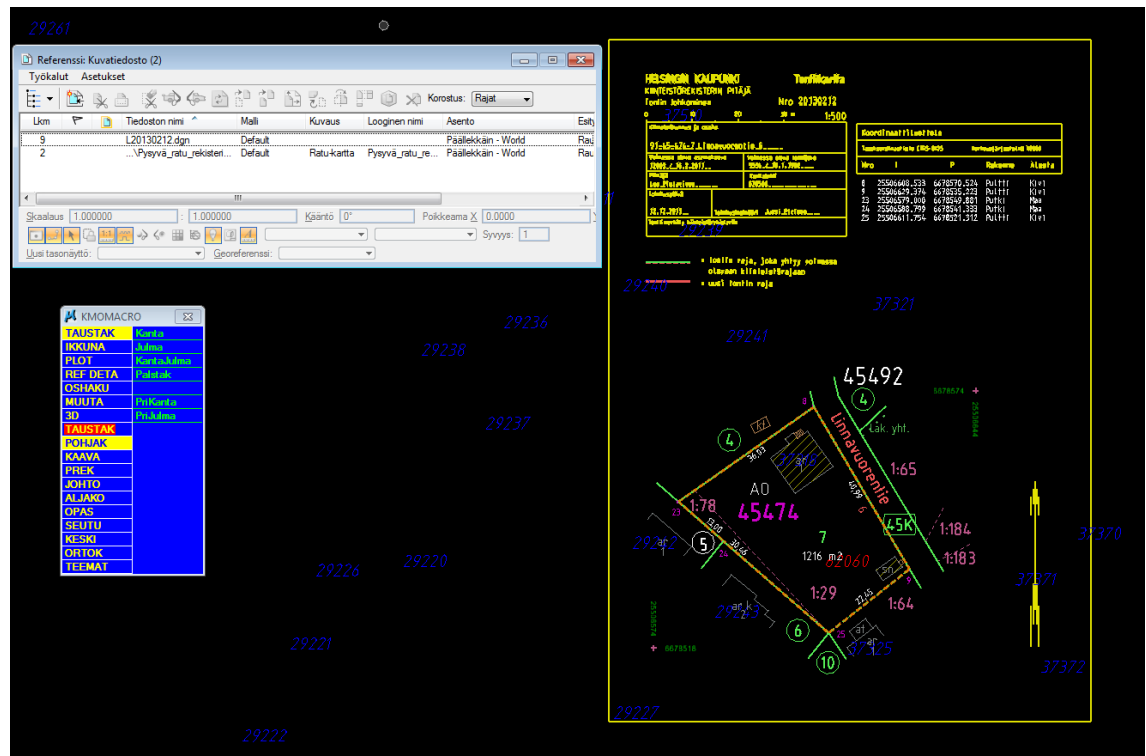
Kuva 3. Esimerkki toimituspöytäkirjan pinta-alatiedoista.

Jos pöytäkirjan pinta-alatiedot -kohta on yllä mainitun kaltainen, muutetaan Factassa muodostajan K/O-sarakkeeseen viimeisen tontin rekisteröinnissä kirjain K (eli siinä vaiheessa jossa muodostaja todella lakkaa).

4.2.3 Rakennustietojen tarkastaminen

Rakennustiedot kopioituvat kaavayksiköltä kiinteistölle vasta esirekisteröinti-toiminnon yhteydessä. Jotta tontilla olevat kanta- ja suunnitteluvaiheessa olevat rakennukset siirtyisivät muodostettavalle tontille, tulee niiden olla linkitettyinä tonttia vastaavalle kaavayksikölle. Rakennustiedot tarkastetaan suunnitelmaosan kaavayksikön lisäksi kanta-kartalta ja paikkatietomuotoon tallennetusta Ratu- eli Pysyvä rakennusnumero -tiedostosta (kuva 3), johon ajetaan päivittäin pysyvät rakennusnumerot pistekohteina Facta-kannasta [Linna 2013].

Kuvassa 4 on esimerkki tonttikartasta, jossa rekisteröitävän tontin alueeseen kohdistuu kaksi rakennusta. Kuvassa Ratu-tiedoston sinisellä kuvautuvat pysyvät rakennusnumerot ovat valmiita kantarakennuksia ja punainen tontin alueeseen kohdistuva rakennusnumero kuvaa suunnitelmavaiheessa olevaa rakennusta.



Kuva 4. Esimerkki tonttikartasta ja Ratu-kartasta.

Jos kaavayksiköltä puuttuu kanta-kartalla tai rakennusnumero-tiedostossa oleva rakennus, se tulee lisätä kaavayksikölle ennen esirekisteröintiä. Jos taas rakennus kohdistuu usean kaavayksikön alueelle, tulee rakennuksen osaluvut määrittää ja tallentaa kaikille niille kaavayksikölle, joihin rakennus kohdistuu. Usealle kiinteistölle kohdistuvien rakennusten kohdalla tulee lisäksi varmistaa, että jollakin kaavayksiköllä rakennuksen

osaluku ylittää 50. Jos osaluku ei ole yli 50, jää rakennustunnus esirekisteröinnissä muuttumatta, eli vanhan kiinteistöntunnuksen mukaiseksi. Muut rakennustietojen tarkastukset ja tallentamiset tekee kiinteistörekisterinhoitaja rekisteröinnin yhteydessä, mutta rakennusten osaluvut viedään kaupunkimittaosaston maastomittaustoimiston laskettavaksi.

4.2.4 Kiinteistön esirekisteröinti kuntarekisteriin

Luvussa 4.2.1 mainitut toimituksen siirrossa kopioituneet tiedot sekä etukäteen tarkasteltavat rakennustiedot tulee tarkastaa ja tarvittaessa muokata oikeiksi ennen esirekisteröintiä. Kun tietojen oikeellisuus on varmistettu, voidaan kiinteistö esirekisteröidä Fac-taan painamalla Esirekisteröi-painiketta. Esirekisteröinti-painikkeen tilalle ilmestyy seuraavaksi Tapahtumalista-linkki, jota painamalla avautuu kiinteistön perustiedot sisältävä tapahtumalista. Lista sisältää muun muassa esirekisteröidyn kiinteistön kiinteistötunnuksen, pinta-alan, osoitteen, muodostustiedot, rakennustunnusten muutokset sekä muodostajakiinteistöjen ja -määräalojen pinta-alamuutokset. Tapahtumalista toimitaan Helsingin maistraattiin, joka päivittää muun muassa väestötietojärjestelmän (VTJ) rakennus- ja huoneistorekisteritietoja muuttuneiden rakennustietojen perusteella.

Esirekisteröintitapahtumassa kiinteistön olotila muuttuu vireillä olevasta voimassa olevaksi, ja sille tallentuvat seuraavat tiedot:

- Epävirallinen rekisteröintipäivä (kiinteistöä ei vielä ole rekisteröity KTJ:ään)
- Kiinteistön kaavayksikkö ja sen kaava- ja tonttijakotiedot
- Mahdolliset rakennuskiellot
- Rakennukset, joiden tunnuksot ovat muuttuneet rekisteröidyn kiinteistön mukaisiksi
- Omistajat, mikäli joku muodostajakiinteistöistä tai -määräaloista on lakanut rekisteröinnin yhteydessä
- Haltijat, mikäli rekisteröidyn kiinteistön kaavayksikölle on ollut tallennettuna V-hallintayksikkö eli vuokra-alue.
- Kadun kunnossapitokoodi.

Kaikki yllä mainitut tiedot tulee tarkastaa rekisteröidyltä kiinteistöltä ja tarvittaessa ne tulee tallentaa kiinteistön tietoihin oikeellisiksi.

Esirekisteröinnissä lakanneen muodostajayksikön olotila muuttuu lakanneeksi, ja sille tallentuu epävirallinen lakkaamispäivä. Lisäksi sen maa-, vesi- ja kokonaispinta-alat muuttuvat 0 m²:ksi. Myös lakanneen yksikön omistajatiedot poistuvat näytöltä.

Factan Suunnitelmaosan tietoja ohjelma päivittää siten, että kiinteistöä vastaavan kaavayksikön muodostajaksi tulee esirekisteröity tontti ja kaavayksikön laji muuttuu tonttirekisteritontiksi. Lisäksi kaavayksiköltä poistuu MRL 81.2.2 §:n mukainen ”Sitovan tonttijaon mukaista tonttia ei ole merkitty kiinteistörekisteriin” -rakennuskielto. [Facta kiinteistö käyttöohje 2012:16–17.]

Kiinteistön esirekisteröinti-toiminto myös lisää Factan toimitustieto-osan toimitusdiaariin vaiheen ”Esirekisteröity” sekä vaiheen päivämäärän.

4.2.5 Omistajatietojen tallentaminen

Muodostetun tontin omistajatiedot tallentuvat kiinteistölle esirekisteröinnissä vain siinä tapauksessa, että jokin muodostajayksikkö (kiinteistö tai määräala) lakkaa. Jos mikään muodostajayksikkö ei lakkaa, tarkastetaan kiinteistön omistaja toimituspöytäkirjasta ja muodostajayksikön lainhuudosta sekä tallennetaan se rekisteröidylle kiinteistölle. Omistajatiedot tarkastetaan aina rekisteröintitapahtuman yhteydessä ja niitä myös tarvittaessa täydennetään sekä muokataan. Jos esimerkiksi tontin omistaja on jokin Y-tunnuksen omaava yritys, yhdistys tai muu vastaava taho, tarkastetaan sen yhteystietojen ajantasaisuus Yritys- ja yhteisötietojärjestelmän (YTJ) tietopalvelusta. Helsinkiläisten yksityishenkilöiden osoitetiedot päivittyvät automaattisesti Facta-kuntarekisterin väestöosan tiedoista, mutta ulkopaikkakuntalaisten henkilöiden osapuolitietojen ajantasaisuus tarkastetaan Väestötietojärjestelmästä (VTJ). Esirekisteröinnissä kiinteistön omistajatietoihin tallennetaan ainoastaan omistajan nimi- ynnä muut osapuolitiedot. Lainhuudon tiedot tallentuvat Facta-kuntarekisterin kiinteistölle Maanmittauslaitoksen kuukausittain toimittaman lainhuutopäivitystiedoston käsittelyn kautta. Lainhuutopäivitys tuo kuntarekisteriin myönnetystä lainhuudosta muun muassa omistussuuden ja järjestysnumeron, lainhuudon päivämäärän ja -pykälän sekä saannon laadun ja -päivämäärän.

Kiinteistön omistajatietojen lisäksi tarkastetaan myös rakennuksen omistajatietojen oikeellisuus. Rakennuksen omistajatietojen ylläpidossa on käytössä niin kutsuttu omistajatulkki. Tulkki määrittelee rakennuksen omistajan omistusperusteen mukaan. Jollei

rakennukselle ole erikseen tallennettu omistajaa, tulkitsee ohjelma sen omistajaksi kiinteistön omistajan, ja omistusperusteena näkyy ”Kiinteistön omistajasta tulkittu”. Jos taas kiinteistölle on tallennettu haltijoita, tulkitaan rakennuksen omistajaksi vuokra-alueen haltijat. Tällöin omistusperusteena näkyy ”Vuokra-alueen haltijasta tulkittu”. Mikäli rakennuksen omistajatiedot ovat erikseen tallennettu, poistuu rakennuksen omistajatulkki käytöstä ja omistajataho säilyy samana mahdollisista kiinteistön omistaja- ja haltijatietojen muutoksista huolimatta. Tässä tapauksessa omistusperusteena näkyy ”Rakennuksen omistajaksi tallennettu”.

Rakennuksen omistajatietojen ylläpito on mahdollista ainoastaan valmiille kantarakennuksille. Suunniteltujen rakennusten omistajan ohjelma tulkitsee rakennusluvan hakijasta, eikä tietoa pysty muokkaamaan ennen kuin rakennuksen olotilaksi on Rakennusvalvontavirastossa tallennettu ”Valmis”. Kun rakennuksen olotila on päivitetty valmiiksi, aktivoituu rakennuksen omistajatulkki toimimaan yllä kuvatulla tavalla. Normaalitylessä rakennukselle ei tallenneta omistajaa, vaan rakennuksen omistajatulkki hoitaa omistuksen määrittelyn. Rakennukselle tallennetaan omistaja esimerkiksi silloin, kun Helsingin kaupunki/Tonttiosasto on kiinteistön omistajana ja rakennuksen omistaa kiinteistöviraston tilakeskus ilman maanvuokrasuhdetta.

4.2.6 Kiinteistön P0-hallintayksikön tietojen tallentaminen

P0-hallintayksikkö eli nollapalsta on Facta-kuntarekisterin tekninen apurekisteriyksikkö ja se on jokaisella kiinteistöllä. P0-hallintayksikkö vastaa kiinteistön koko aluetta. Vain määräalat vähentävät nollapalstan pinta-alaa. Koska P0 on tekninen apurekisteriyksikkö, on valtaosa kiinteistön linkityksistä, kuten kaava-, tonttijako- ja rakennustiedoista tehty juuri nollapalstan kautta. Myös P0-hallintayksikölle tallennetut ominaisuustiedot näkyvät kiinteistön tiedoissa. P0:lle tallennetaan rekisteröintivaiheessa lisäksi myös omia ominaisuustietoja. [Facta kiinteistö käyttöohje 2012: 38.]

P0-hallintayksikölle tallennetaan oma käyttötarkoituksimerkintä. Hallintayksiköille tallennettava käyttötarkoitus ei ole sama kuin kiinteistön perustietoihin tallennettava kaavallinen käyttötarkoitus, vaan se noudattelee maankäyttöluokkia. Tämä käyttötarkoituskoodisto on suppeampi kuin kiinteistöosan kaavallinen käyttötarkoituskoodisto. Hallintayksikölle valitaan koodistosta tontin käyttöä parhaiten kuvaava käyttötarkoitus. Jos esimerkiksi asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on AO erillispientalojen korttelialue, tallennetaan kiinteistön P0-hallintayksikölle käyttötarkoituksimerkintä ”Omakotitalotontti”.

Kiinteistön P0-hallintayksikkötiedoissa ylläpidetään tietoa kiinteistön kuulumisesta kadun kunnossapitovastuun piiriin. Koodi kopioituu rekisteröidylle tontille muodostajakiinteistön P0:lta. Koska rekisteröidyn tontin muodostajakiinteistö voi olla hyvinkin suuri tila, ei kadun kunnossapitokoodi kohdistu välttämättä samalla tavalla kaikkiin siitä muodostettaviin kiinteistöihin. Kadun kunnossapidon piiriin kuulumisen tarkastetaan Helsingin kaupungin rakennusviraston ylläpitämästä ja toimittamasta kunnossapidon indeksikartasta. Myös tontin asemakaavan mukainen käyttötarkoitus vaikuttaa kadun kunnossapitokoodin valintaan, joten rakennusvirasto on laatinut kunnossapitokoodin määrittämiseen taulukon eri asemakaavamerkinnöistä. Esimerkiksi useimmat yleisten rakennusten tontit eivät kuulu kadun kunnossapitomaksun piiriin. Jos kiinteistö kuuluu kunnossapitokartan ja kaavallisen käyttötarkoituksensa puolesta kadun kunnossapitovastuun alueelle, valitaan koodistosta vaihtoehto ”1 On”. Muussa tapauksessa koodiksi tallennetaan ”0 Ei”.

P0-hallintayksikölle lisätään myös kiinteistön laskennallinen pinta-ala.

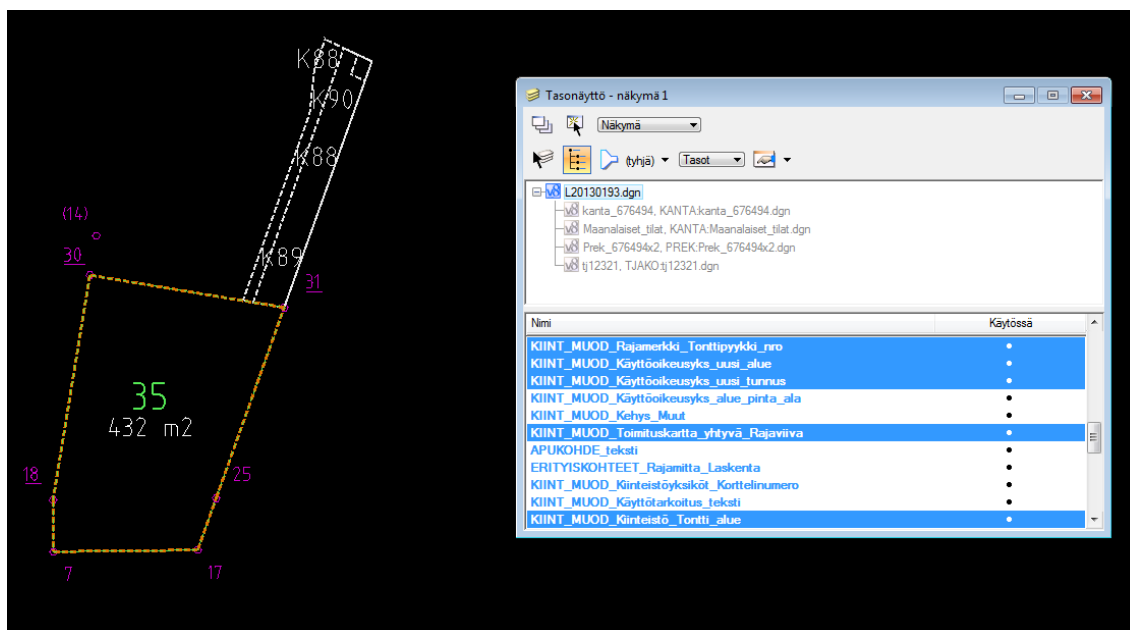
4.3 Kiinteistön ominaisuus- ja sijaintitiedot sisältävien siirtotiedostojen muodostaminen

Facta-kuntarekisteriin tallennettujen kiinteistötietojen tarkastamisen ja tarvittavien muokkausten jälkeen kiinteistön ominaisuustiedoista muodostetaan XML-muotoinen siirtotiedosto KTJ-rekisteröintiä varten. Siirtotiedostoon tallennetaan kiinteistön perustiedot, joita ovat rekisteröitävän tontin kiinteistötunnus, rekisteriyksikkölaji, käyttötarkoitus, asemakaavan ja tonttijaon tiedot, muodostumistiedot sekä osoitteet [Facta kiinteistö käyttöohje 2012: 80].

Facta-kuntarekisteriin merkittyä maankäyttö- ja rakennuslain mukaista rakennuskieltoa ei ole määritetty tallennettavaksi siirtotiedostoon, joten jos tonttiin kohdistuu tällainen rakennuskielto, tulee KTJ-siirrosta tehtävän XML-tiedoston kohdalle ilmoitus skeemavirheestä. Jotta tontista saadaan muodostettua XML-tiedosto, tulee kiinteistön P0:lle ja kaavayksikölle tallennettu rakennuskielto väliaikaisesti poistaa. Siirtotiedoston muodostamisen jälkeen rakennuskielto lisätään takaisin kiinteistön ja kaavayksikön tietoihin.

Sijaintitiedot sisältävä siirtotiedosto tehdään Stella Map -karttasovelluksella tuotetusta toimitus- eli tonttikartasta. Tonttikartasta tallennetaan toimituksessa määrättyjen kiinteistörajojen, rajamerkkien, kiinteistön alueen sekä käyttöoikeusyksiköiden sijainti- ja

ominaisuustiedot. Tiedot tallennetaan Stella Mapin KTJ Export -työkalulla XML-muotoiseksi siirtotiedostoksi KTJ:ssä tehtävää rekisteröintiä varten. Kuvassa 5 on esimerkki tonttikartan KTJ-siirtotiedostoon tallennettavista elementeistä ja niiden tasoista.



Kuva 5. Esimerkki tonttikartasta tallennettavista kohteista KTJ-rekisteröintiä varten.

4.4 Tontin lohkomistoimituksen rekisteröinti KTJ:ään

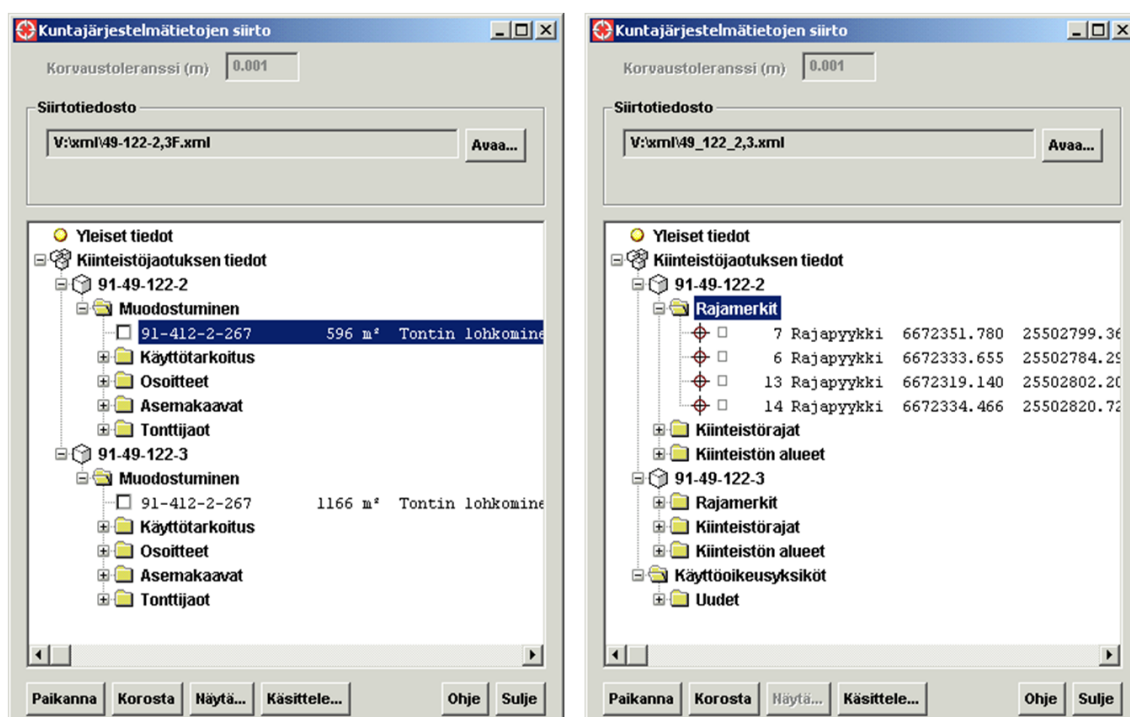
Tontin lohkomistoimitus, kuten muutkin kiinteistötoimitukset rekisteröidään valtakunnalliseen kiinteistötietojärjestelmään KTJ-kii-rekisterinpitosisovelluksella. Kiinteistötietojärjestelmään tallennetaan ensin kiinteistön ominaisuus-, eli rekisteritiedot, ja tämän jälkeen sijaintitiedot.

Rekisteröinti aloitetaan avaamalla KTJ-rekisterinpitosisovelluksen tuotantokantaan uusi pitkäkestoinen tapahtuma. Tapahtumalle tallennetaan lohkomistoimituksen mukaiset perustiedot, eli tapahtuman tyyppi (kiinteistötoimitus), laji (tontin lohkominen), vastuuorganisaatio (Helsinki), tallentajaorganisaatio (Helsinki), toimituspäivä ja kunnan toimitusnumero. Perustietojen tallennuksen jälkeen tapahtuma avataan. KTJ:n tapahtumanumero kirjoitetaan ylös toimituksen etulehteen siltä varalta, että rekisteröintiä ei pystytä saattamaan samalla kertaa loppuun saakka esimerkiksi rekisterissä olevan konfliktin vuoksi. Tapahtumanumerolla toimitus voidaan tarvittaessa avata myöhemmin uudelleen.

4.4.1 Kiinteistön perustietojen tallentaminen KTJ:ään

Toimituksen rekisteröinti käynnistetään kuntajärjestelmätietojen siirrolla. Kuntajärjestelmätietojen siirrossa käsitellään ensiksi Factassa tallennettu ominaisuustiedot sisältävä siirtotiedosto, jonka myötä uudet kiinteistöt syntyvät. Rekisteritietojen tallentamisen jälkeen käsitellään toimituskartan sijaintitiedot käsittävä siirtotiedosto.

Kuvassa 6 on esimerkit Kuntajärjestelmätietojen siirto -työkalulla tallennettavista kiinteistön ominaisuustiedot ja sijaintitiedot sisältävistä siirtotiedostoista.



Kuva 6. KTJ-rekisterinpitosisovelluksen Kuntajärjestelmätietojen siirto -työkalu.

Siinä tapauksessa että toimituspöytäkirjassa on kohta ”Muodostajakiinteistöjen pinta-alojen tarkastaminen”, tulee ennen kuntajärjestelmätietojen siirtoa tehdä pöytäkirjassa mainituille muodostajakiinteistöille pinta-alan korjaus. Pinta-alan korjaus -toimenpide tehdään KTJ:n Kiinteistöjaotuksen muutos -ikkunassa, jolloin kiinteistöjen pinta-alaa joko lisätään tai vähennetään pöytäkirjaan merkityn neliömetrimäärän verran.

Uusien tonttien muodostaminen aloitetaan käsittelemällä Factaan tallennetut ominaisuustiedot. Uusi tontti muodostetaan kiinteistöjaotuksen muutos -ikkunassa. Kiinteistöjaotuksen muutoksessa käsitellään myös muodostajayksiköiden lakkaaminen sekä

määritetään toimituspöytäkirjan mukainen kantakiinteistö. Kiinteistönmuodostamislain 21 §:n mukaan lohkomisessa on todettava, mikä muodostetuista kiinteistöistä on kantakiinteistö. Pykälän mukaan kantakiinteistöksi määrätään se kiinteistö, joka on muodostettu lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin mukaiselle emäkiinteistön omistajalle. Jos kiinteistönomistajalle on muodostettu useita kiinteistöjä, kantakiinteistöksi määrätään omistajan ilmoittama kiinteistö. Tämä tieto kantakiinteistöstä tallennetaan toimituspöytäkirjan lisäksi KTJ:ään.

Kuten kuva 6 osoittaa, kiinteistöjaotuksen muutoksen yhteydessä kiinteistölle tallentuu automaattisesti XML-siirtotiedoston sisältämät asemakaava- ja tonttijakotiedot, asemakaavan mukainen käyttötarkoitus sekä osoitteet. Rakennuskieltoa ei tallenneta siirtotiedostoon, joten jos rekisteröitävä tonttiin kohdistuu maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n mukainen rakennuskielto asemakaavan laatimista tai muuttamista varten, tehdään siitä merkintä kiinteistörekisteriin manuaalisesti rekisteröitävän tontin kohdalle. MRL 38 §:n mukaista yleiskaavan laatimista tai muuttamista koskevaa rakennuskieltoa ei merkitä tontin kohdalle KTJ:hin [Ohjeet kiinteistörekisterin pitämisestä 2012: 37]. Yleiskaavan laatimiseksi tai muuttamiseksi annetun rakennuskiellon kohdekiinteistöjä ylläpidetään ainoastaan Factassa.

4.4.2 Yhteisalueosuuksien käsittely

Kiinteistönmuodostamislain 152 §:n mukaan kiinteistötoimituksessa on aina todettava, mihin yhteisiin alueisiin tai yhteisiin erityisiin etuuksiin muodostetuilla kiinteistöillä on osuutta ja mikä on kullekin kiinteistölle kuuluvan osuuden suuruus. Mikäli toimitusinsinööri on todennut toimituspöytäkirjassa, että muodostettava tontti ei saa osuuksia yhteisiin alueisiin, tallennetaan tontille merkintä ”Ei osuutta - Yhteiset maa- ja vesialueet”. Jos rekisteröitävä tontti saa osuuksia yhteisiin maa- tai vesialueisiin, tehdään siitä merkinnät kiinteistörekisteriin kulloisenkin määräytymisperusteen mukaisesti. Jakautumisperusteena on tavallisimmin pinta-ala, jolloin lohkokiinteistö saa osuuksia yhteisiin alueisiin pinta-alansa suhteessa.

4.4.3 Kiinteistökohtaiset yksikkötoimenpiteet

Kiinteistötoimituksen yhteydessä voidaan KML 103 §:n mukaan suorittaa hakemusta sellainen rajankäynti tai muu kiinteistön määritys, joka on tarpeen toimituksen suorittamista varten. Jos tontin lohkomisen yhteydessä on tehty tällainen rajankäynti, tehdään siitä merkintä kiinteistörekisteriin. ”Rajankäynti”-yksikkötoimenpide lisätään kaikille niille kiinteistöille, joiden välillä rajoja on käyty ja jotka eivät ole toimituksen muodostajakiinteistöinä. Yksikkötoimenpiteelle tallennetaan arkistoviitteeksi lohkontavien tonttien kiinteistötunnukset, jotta rajankäyntiosapuolilla näkyy tieto missä lohkomistoimituksessa rajoja on käyty. [Ohjeet kiinteistörekisterin pitämisestä 2012: 20.] Kuvassa 7 on esimerkki Rajankäynti-yksikkötoimenpiteestä ja toimenpiteellä näkyvistä ominaisuustiedoista. Esimerkkitoimituksessa on lohkottu tontti 91-47-191-12 ja rajankäynti sivutoimituksena on käyty muodostajakiinteistön 91-47-191-1 ja kiinteistöjen 91-47-191-7 ja 91-433-5-548 välillä.

Toimenpide: Rajankäynti	
Toimitusnro ja -laji:	2012-426650 Tontin lohkominen
Laji:	Rajankäynti ?
Rekisteröintipvm:	y012-09-03
Voimaantulopvm:	
Arkistotunnus:	91-47-191-12 Näytä...
Organisaatio:	Helsinki ?
Toimituspvm:	
Toimenpidetunnus:	
Yksiköt:	91-47-191-7 Selitys...
2 Kpl:	91-433-5-548 H:O 374
Tallenna Poista Tyhjennä Ikkuna ▼ Ohje Sulje	

Kuva 7. Esimerkki Rajankäynti-yksikkötoimenpiteestä ja sen ominaisuustiedoista.

Tapauskohtaisesti toimituksen kohdekiinteistöille voidaan lisätä kiinteistörekisteriin myös muita toimenpiteitä, jotka ovat toimituksen tai rekisteröinnin yhteydessä tarpeellisia. Tällaisia ovat esimerkiksi muodostajakiinteistön pinta-alan korjaus sekä lakanneen yhteisen tien tai valtaojan liittäminen kiinteistölle. Jos tontin esimerkiksi lohkomisen yhteydessä on suoritettu tontinosan lunastus, tallennetaan yksikkötoimenpiteen lajiksi ”Tontin lohkominen ja tontinosan lunastaminen”. Muodostajakiinteistön pinta-alan korjaus tehdään esimerkiksi silloin, kun muodostajalla on kiinteistörekisterissä ainoastaan

vesipinta-alaa. Kiinteistörekisteriasetuksen 6 §:n perusteella kiinteistörekisteriin ei merkitä tontille ja yleiselle alueelle maa- ja vesipinta-aloja erikseen, joten edellä mainitussa tilanteessa muodostajatilán vesipinta-ala tulee muuttaa pinta-alan korjaustoimenpiteellä maapinta-alaksi. Vesipinta-alaa muutetaan maapinta-alaksi sen neliömetrimäärän verran, kuinka paljon muodostajakiinteistöä menee muodostettavaan tonttiin.

Muodostajakiinteistöön kohdistuvat rasitemerkinnät, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset käsitellään rekisteröinnissä toimituspöytäkirjan mukaisesti. Kiinteistönmuodostamislain 165 §:n mukaan lohkomisen yhteydessä voidaan perustaa rasitteita tai oikeuksia sekä siirtää, poistaa tai muuttaa niitä. Näistä toimenpiteistä tehdään merkintä kiinteistörekisteriin rekisteröinnin yhteydessä. Jos pöytäkirjassa todetaan, että toimitus ei aiheuta muutoksia kiinteistörekisterin mukaisiin merkintöihin, jätetään kaikki kyseiset merkinnät rekisteröinnissä käsittelemättä. Jos taas vanha merkintä kohdistuu rekisteröitävään tonttiin, kohdennetaan se sille, ja mikäli merkintä ei enää kohdistu muodostajakiinteistöön, poistetaan se kyseisen kiinteistön rekisteritiedoista. Jos toimituksessa poistetaan rasitemerkintöjä, tulee sama merkintä poistaa myös oikeutetulta/rasitetulta kiinteistöltä eli vastayksiköltä.

Kuvassa 8 on esimerkki KTJ:n Merkintä-ikkunasta ja lakkautetusta rasitemerkinnästä. Merkintä-ikkunassa näkyvät ruksit kiinteistötunnusten perässä tarkoittavat kiinteistöjen olevan lakanneita ja sulkeet rasitetun ja oikeutetun kiinteistön ympärillä puolestaan kertovat, että merkintä on lakkautettu.

Kuva 8. Esimerkki KTJ:n Merkintä-ikkunasta ja lakkautetusta rasitemerkinnästä.

Toimituksessa perustetut uudet kiinteistörasitteet viedään kiinteistörekisteriin alueellisinä käyttöoikeusyksiköinä ja ne tallennetaan kohdekiinteistöille sijaintitietojen käsittelyn yhteydessä.

Lohkomistoimituksessa tulee käsitellä myös MRL 158 § tai 159 §:n mukaiset rakennusrasitteet. MRA 81 §:n nojalla toimitusinsinööri on oikaistava rasitteen osapuolikiinteistöt kiinteistöjaotuksen muutosta vastaavaksi. Toimitusinsinööri voi toimituksessa myös poistaa tarpeettomiksi käyneet rakennusrasitteet [MRA 81 §]. Näistä muutoksista tehdään merkinnät kiinteistörekisteriin rekisteröinnin yhteydessä.

4.4.4 Rajamerkkien tallentaminen KTJ:ään

Kun muodostettavien kiinteistöjen ominaisuustiedot sekä tontin lohkomistoimitusta koskevat rekisterimerkinnät on käsitelty, tallennetaan KTJ:ään toimituskartan mukaiset

sijaintitiedot. Sijaintitiedot viedään KTJ-kartalle Stella Map -karttasovelluksessa tallennetun XML-siirtotiedoston avulla ja aineisto käsitellään Kuntajärjestelmätietojen siirto-ikkunassa.

Sijaintiaineiston tallentaminen aloitetaan rajamerkeistä. Tontin lohkomisessa tallennettavia rajamerkkejä ovat rajapyykit, rajapisteet ja suuntapyykit. Uudet rajamerkit tallennetaan ja olemassa olevien ominaisuustiedot korvataan toimituksen mukaisilla tiedoilla. Rajamerkkien ominaisuustiedoiksi tallennetaan rajamerkin numero, EUREF-FIN-tasokoordinaatit (N- ja E-koordinaatit), rajamerkin laji, rakenne, lähdeaineisto, suhde maanpintaan sekä olemassaolo. KTJ:n ja kaupungin pisterekisterin rajamerkkien sijainnit saattavat poiketa toisistaan 0,001 metriä. KTJ-rekisterinpitosisovellus antaa koordinaattierosta huomautuksen, mutta näiden rajamerkkien sijaintia ei korvata uusilla koordinaateilla, sillä rajamerkkien 0,001 metrin sijaintipoikkeavuus ei vaikuta kiinteistöjen muodostumiseen tai pinta-aloihin. Tätä suuremmat koordinaattipoikkeavuudet tulee tutkia, eikä tällaisia rajamerkkejä tallenneta kartalle ennen syyn selvittämistä. Syynä rajamerkkien sijaintieroihin voi olla esimerkiksi se, että lohkominen on tehty tonttijaosta poiketen, jolloin tontin rajoihin on tehty vähäisiä muutoksia esimerkiksi siksi, että toteutettava rakennushanke edellyttää poikkeamista tonttijaosta [KMA 20 §].

4.4.5 Kiinteistörajojen käsittely

Rajamerkkien jälkeen käsitellään kiinteistörajat. Kiinteistörajojen tallennuksessa on tarkkailtava, että KTJ:hin vietävien kiinteistörajojen pituudet vastaavat tonttikartan rajamittoja. Etenkin pitkien rajojen pituudet saattavat hieman poiketa toimituskartan rajamitoista. Jos kiinteistörajan pituusero ylittää 0,2 metriä, tulee erotuksen syy tutkia ja tarvittaessa muokata tallennettavaa sijaintiaineistoa. Kiinteistörajojen käsittelyssä on myös tarkkailtava niin sanottua KTJ:n liputusta, eli kiinnittykö rajamerkkeihin oikea määrä rajoja. Virheellinen määrä rajamerkkiin kiinnittyneitä rajoja voi merkitä, että KTJ:n ja kantakartan sijaintiaineistoissa on eroavaisuuksia. Myös näissä tapauksissa poikkeamien syyt on tutkittava. Tapauksesta riippuen eroavaisuudet saadaan korjattua viemällä KTJ:hin kantakartta-aineiston kiinteistörajoja tai korjaamalla KTJ:n kiinteistörajoja rekisteripitosisovelluksen muokkaamistyökaluilla.

4.4.6 Kiinteistön alueen muodostaminen

Kiinteistön alue muodostetaan KTJ-kartalle siirtotiedoston sisältämän aluetiedon avulla. Palstan käsittelyssä sovellus muodostaa rekisteröitävän tontin lisäksi myös kaikki sellaiset tonttiin rajoittuvat kiinteistöt, joiden palsta on hajonnut rajaviivojen tallentamisen yhteydessä. Jos kartalle jää muodostumattomia palstoja, korjataan raja-aineistoa tarpeelliselta osin viivakorjaus-työkaluilla ja muodostetaan palstat kiinteistön palsta-ikkunassa. Mikäli muodostettavan palstan sisälle on jäänyt vanhoja poistuvia kiinteistörajoja tai rajamerkkejä, ne poistetaan kartalta tässä vaiheessa.

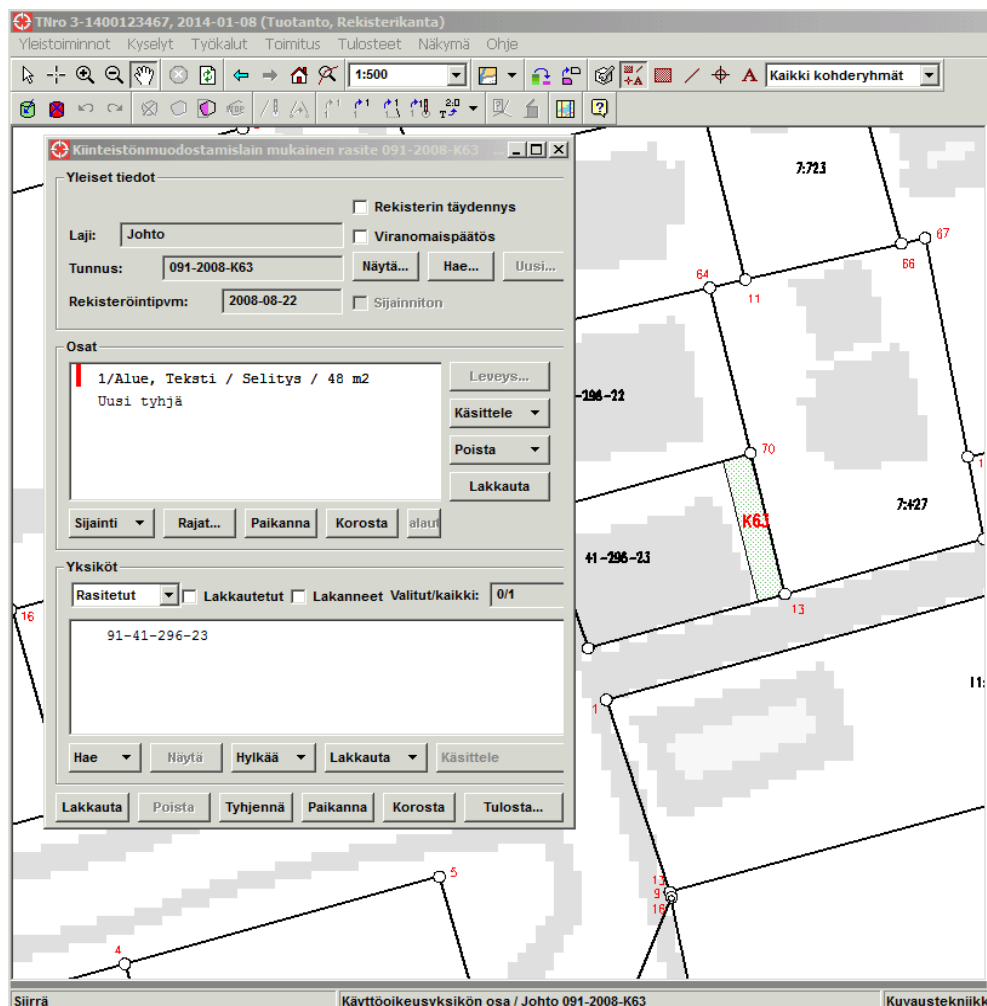
Aluemuodostuksessa on kiinnitettävä huomiota siihen, että palstan pinta-ala vastaa toimituspöytäkirjaan ja kiinteistörekisteriin tallennettua pinta-alaa. Suurten tonttien kohdalla rekisteröity- ja palstojen pinta-ala voivat hieman erota toisistaan. Jos pinta-alojen erotus on yli 2 m², tulee syy selvittää ennen rekisteröintiä.

4.4.7 Käyttöoikeusyksiköiden tallentaminen

Tontin lohkomistoimituksessa perustetut uudet kiinteistönmuodostamislain 154 §:n mukaiset kiinteistörasitteet tallennetaan KTJ:ään alueellisina käyttöoikeusyksiköinä. Rasiteoikeuksia voidaan perustaa joko asianosaisten sopimuksesta tai tietyissä tapauksissa ilman rasitetun kiinteistön suostumusta. Perustettavat rasitteet eivät kuitenkaan saa esimerkiksi aiheuttaa huomattavaa haittaa rasitetulle rekisteriyksikölle tai alueeseen ennestään kohdistuvan rasiteoikeuden haltijalle, eivätkä ne saa vaikeuttaa asemakaavan toteuttamista. [KML 156 §, KML 157 §]. Kiinteistönmuodostamislain 158 §:n mukaan toimituksessa on määrättävä alue, johon perustettu rasite kohdistuu, sekä tarvittavat ehdot ja rajoitukset rasitteen käyttämiselle. Nämä tiedot tallennetaan lohkomisen rekisteröinnin yhteydessä kiinteistötietojärjestelmään.

Uudet käyttöoikeusyksiköt tallennetaan Kuntajärjestelmätietojen siirto-ikkunasta käsin. Stella Mapissa tallennettu XML-siirtotiedosto sisältää käyttöoikeusyksikön alueen lisäksi rasitteen perustiedot, eli päälain (=kiinteistönmuodostamislain mukainen rasite), alalain (=KML:n mukainen rasitelajikoodisto) sekä käyttöoikeusyksikön tunnuksen. Käyttöoikeusyksikön tunnus muodostuu kuntatunnuksesta (=091), toimitusvuodesta sekä Kirjaimesta ja siihen liitetystä juoksevasta numeroinnista. Esimerkiksi 091-2013-K000001 on vuoden 2013 ensimmäinen perustettu käyttöoikeusyksikkö. Tunnusvarauksen tekee toimitusinsinööri Facta-kuntarekisterin toimitustieto-osassa toimituksen

yhteydessä. Käyttöoikeusyksikön yllä mainitut perustiedot tarkastetaan toimituspöytäkirjasta ja ne tallennetaan KTJ:ään. Perustietojen tallennuksen yhteydessä KTJ-kartalle tallentuu myös käyttöoikeusyksikön alue. Kuvassa 9 on esimerkki perustetun käyttöoikeusyksikön alueesta ja käyttöoikeusyksikkö-ikkunan perustiedoista.



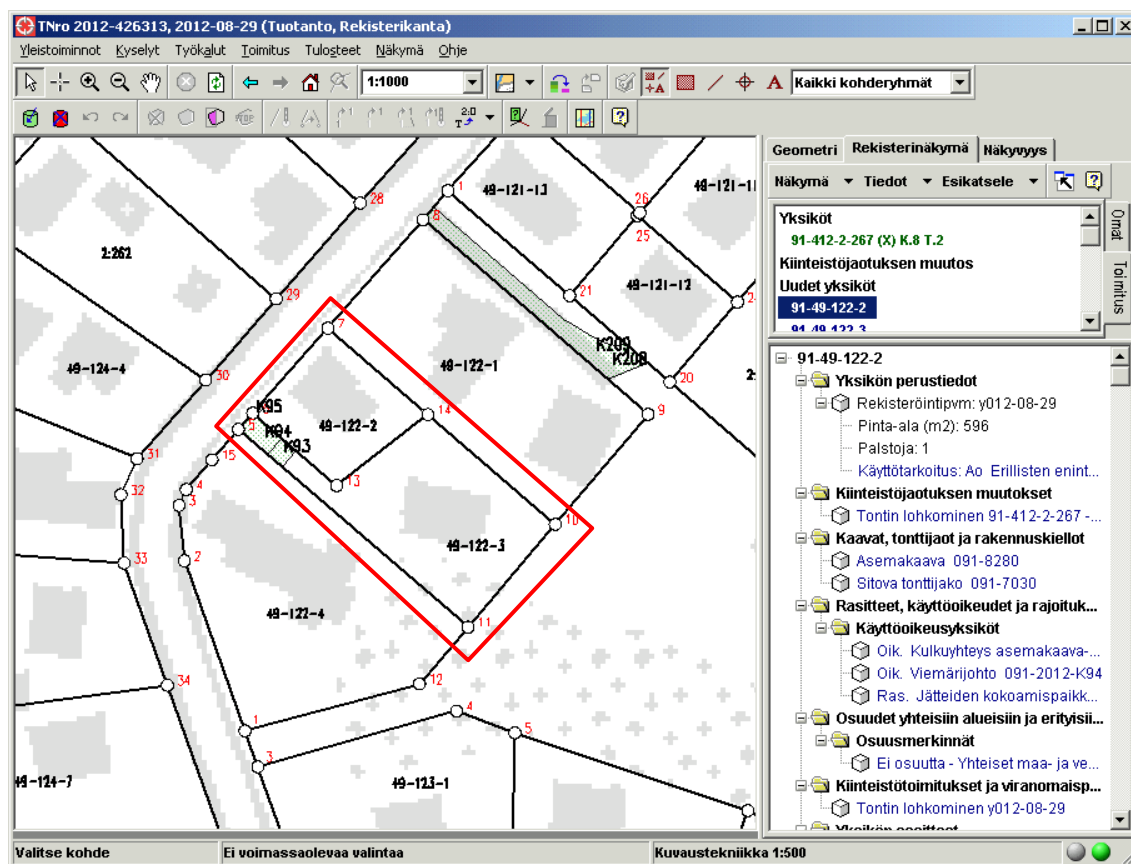
Kuva 9. Esimerkki KTJ:n käyttöoikeusyksiköstä.

Perustietojen tallentamisen jälkeen käyttöoikeusyksikölle lisätään rasitetut ja oikeutetut kiinteistöt. KML 155 §:n mukaan tietyt rasitelajit voidaan perustaa asemakaava-alueella myös kuntaa varten. Tässä tapauksessa oikeutetuksi valitaan kiinteistön sijaan kunta (=Helsinki). Jos käyttöoikeusyksikön lajina on "johto" ja sille on asianosaisten välisessä rasitesopimuksessa ja toimituspöytäkirjassa määritetty eri johtolajeja, tallennetaan johtolajit käyttöoikeusyksikön selitys-kohtaan. Jos taas rasitteelle on asetettu KML 154 §:n mukainen voimassaolorajaus, tallennetaan pöytäkirjaan merkitty voimaantulo- tai päätymispäivä, tai lakkaamistapahtuma käyttöoikeusyksikön voimassaolorajaus-ikkunaan.

Jos käyttöoikeusyksiköiden osapuoli kiinteistöinä on sellaisia kiinteistöjä, jotka eivät ole lohkomisen kohdekiinteistöinä, lisätään niille yksikkötoimenpide ”Rasitetoimitus” [Ohjeet kiinteistörekisterin pitämisestä 2012: 18]. Yksikkötoimenpiteen arkistoviitteeksi tallennetaan lohottujen tonttien kiinteistötunnukset, jotta kiinteistörekisteriin tulee merkintä missä toimituksessa rasitteet on perustettu.

4.4.8 KTJ-kartan ulkoasun muokkaus ja toimituksen esirekisteröinti

Jotta KTJ-kartasta saadaan mahdollisimman selkeä, muokataan sen ulkoasua tarvittavilta osin. Rajamerkkien numerot siirretään pois rajojen alta ja käyttöoikeusyksiköiden ja kiinteistöjen tunnukset siirretään näkyville paikoille. Rajamerkkien numerot siirretään mahdollisuuksien mukaan katu- tai muulle yleiselle alueelle ja kiinteistötunnukset pois rakennusten päältä. Kuvassa 10 on esimerkki punaisella rajattujen kiinteistöjen rekisteröintitapahtumasta, jossa kiinteistörekisterikartta on vielä muokkaamattomassa tilassa. Kyseisessä esimerkissä muokkausta vaativia kohteita ovat rajamerkkien numeroiden, kiinteistötunnusten sekä käyttöoikeusyksiköiden tunnusten paikat.



Kuva 10. KTJ-rekisterinpitäsovelluksen kartta- ja yksikkönäkymä rekisteröintitilanteessa.

Lopuksi tarkastetaan kaikki KTJ:ään tallennetut tiedot. Tallennetut rekisteri- ja sijaintitiedot tarkastetaan toimitusasiakirjoista. Kun kaikki toimitusta koskevat tiedot on varmistettu oikeelliseksi, tarkastetaan toimituksen rekisteröitävyys KTJ:n tarkasta rekisteröitävyys -työkalulla. Mikäli tarkastuksessa ei löydy virheitä tai huomautuksia, voidaan toimitus esirekisteröidä. Jos taas virheitä tai huomautuksia löytyy, viat tarkistetaan ja korjataan tilanteen edellyttämällä tavalla. Virheiden ja huomautusten korjaamisen jälkeen rekisteröitävyyden tarkastus uusitaan. Korjaus- ja tarkastusvaiheet toistetaan kunnes tarkastuksessa ei löydy huomautettavaa. Huolellisen tarkastuksen jälkeen toimitus voidaan lähettää esirekisteröitäväksi Maanmittauslaitokselle painamalla Esirekisteröi tapahtuma -toimintonäppäintä. Esirekisteröintipäivämäärä kirjoitetaan ylös toimituksen etulehteen.

4.5 Rekisteröinnin jälkitoimenpiteet

Rekisteröinnin jälkitoimenpiteet koostuvat pääpiirteittäin kuntarekisterin ja hallintayksikkokarttojen päivittämisestä sekä toimitusasiakirjojen lähettämisestä ja niiden arkistoinnista.

Suurimmat kiinteistörekisterijaoksen töissä viime aikoina tapahtuneet muutokset ovat kohdistuneet hallintayksiköiden ylläpitoon. Syksyyn 2013 saakka Factan mukaisia hallintayksiköitä, eli määräaloja, vuokra-alueita, hallinnanjakosopimusten mukaisia palstoja ja kiinteistöjen erillispalstoja ylläpidettiin MicroStation-pohjaisella Repe-kartalla. Repe-aineiston kohteiden ominaisuustiedot tallennettiin sekä kuvatiedostoon että Oracle-tietokantaan. Hallintayksikkökartat olivat lajiteltu siten, että yhteen tiedostoon oli tallennettu yhden sijaintialueen kaikki hallintayksikkölajit. Tämä jaottelu teki aineiston käytöstä vaikeaa, sillä nähdäkseen esimerkiksi kaikki kaupungin alueella olevat määräalat tuli avata kaikki 67 Repe-tiedostoa.

Vuoden 2013 aikana hallintayksikköaineistot perusparannettiin, jonka jälkeen aineistot konvertoitiin Stella Map -muotoisiksi aluekohteiksi. Nyt hallintayksikkölajit on tallennettu omiin dgn-tiedostoihinsa, jolloin esimerkiksi kaikki kaupungin alueella olevat määräalat löytyvät yhdestä tiedostosta. Ainoastaan kiinteistöjen erillispalstojen, eli Pn-hallintayksiköiden perusparannustyö on kesken aineiston laajuuden vuoksi. Osana perusparannustyötä hallintayksiköiden sijaintikohteet päivitettiin vastaamaan Factan vastaavia kohteita. Myös Factan hallintayksiköiden ominaisuustiedot, kuten pinta-alat ja

sijaintitiedot tarkastettiin. Tämän insinööriyön osana on luotu työmenetelmät ja -ohjeet hallintayksiköiden Stella Map- ja Facta-ylläpitoon.

4.5.1 Kuntarekisterin kiinteistötietojen päivitys

Esirekisteröidyt toimitukset rekisteröityvät Maanmittauslaitoksen palvelimella yöaikaan. Rekisteröintiä seuraavana päivänä Factaan luetaan KTJ-tietopalvelusanoma. XML-muotoinen sanoma käsitellään Factan KTJ tietopalvelusanomien käsittely -ikkunassa (kuva 11) ja sen sisältämät tiedot tallennetaan kuntarekisteriin. Helsingin kaupungin tekemät rekisteröinnit saadaan tietopalvelusanomana päivittäin. Maanmittauslaitoksen rekisteröimät kiinteistörekisterimuutokset vastaanotetaan maanantaisin ja näitä paluusanomia on kahta tyyppiä. Toinen sisältää kiinteistörekisterin ominaisuustietojen muutokset ja toinen sijaintimuutokset. Ominaisuustiedot sisältävä raportti luetaan Facta-kuntarekisteriin viikoittain ja sijaintimuutokset käsitellään kiinteistönmuodostustoimiston laskentajaoksessa. Ominaisuustietojen muutosten tiedosto sisältää muun muassa Maanmittauslaitoksen rekisteröimät uudet kiinteistöt ja määräalat.

FACTA Kuntarekisteri			
KIINTEISTÖ			
Kiinteistön haku Hallintayksikön haku Kiinteistön haku osoitteella Uusi kiinteistö Uusi hallintayksikkö Omistajaraaportti KTJ-siirto KTJ-siirto Osoitteiden siirto Asetukset Hakemisto Korjaus KTJ tietopalvelusanoma Sanomien käsittely Asetukset Toimitustieto-osa Toimitusten siirto Facta Kirjaamisosan tietopalvelu Sanomien käsittely Asetukset Kartat Arkisto			
KTJ tietopalvelusanomien käsittely			
Tiedostonimi	Tiedoston koko	Asetusmallin valinta	Virheloki
Helsinki_omat_ominaisuus_muutokset_201012010000.xml	10 MB	Päivitä kantaan	Arkistoi Tee loki
Helsinki_omat_ominaisuus_muutokset_201012020000.xml	162 kB	Päivitä kantaan	Arkistoi Tee loki
Helsinki_omat_ominaisuus_muutokset_201012030000.xml	649 kB	Päivitä kantaan	Arkistoi Tee loki
Helsinki_omat_ominaisuus_muutokset_201012060000.xml	2 MB	Päivitä kantaan	Arkistoi Tee loki
Helsinki_omat_ominaisuus_muutokset_201012070000.xml	2 kB	Päivitä kantaan	Arkistoi Tee loki
Helsinki_toisten_ominaisuus_muutokset_201010110000.xml	2 kB	Päivitä kantaan	Arkistoi Tee loki
Helsinki_toisten_ominaisuus_muutokset_201010180000.xml	2 kB	Päivitä kantaan	Arkistoi Tee loki
Helsinki_toisten_ominaisuus_muutokset_201010250000.xml	21 kB	Päivitä kantaan	Arkistoi Tee loki

Kuva 11. Factan KTJ tietopalvelusanomien käsittely -ikkuna.

Helsingin tekemät rekisterimuutokset kattavan tietopalvelusanoman lukemisen myötä Factan kiinteistöosaan tallentuu tontin virallinen KTJ:n mukainen rekisteröintipäivä. Jos muodostajakiinteistö tai -määräala on lakannut tontin lohkomisen yhteydessä, päivitty sen lakkaamispäivämäärä KTJ:n mukaiseksi. Myös lakanneiden yksiköiden lakkaamishetken maa-, vesi- ja kokonaispinta-alat päivittyvät kuntarekisteriin KTJ:n mukaisiksi. Lisäksi toimitustieto-osan toimitusdiaariin tallentuu paluusanoman sisältämän kiinteis-

tön virallisen rekisteröintipäivämäärän myötä vaihe ”Rekisteröity” sekä vaiheen päivämäärä.

Kuntarekisterin tietoja päivitetään lakanneiden kiinteistöjen osalta siten, että niiltä poistetaan laskennallinen pinta-ala ja osoitteet. Lakanneiden yksiköiden omistajatietojen tulisi poistua rekisteröinnin yhteydessä automaattisesti. Omistajatiedot tulee kuitenkin vielä tässä vaiheessa tarkastaa ja tarvittaessa poistaa.

Lakanneista kiinteistöistä ja määräaloista toimitetaan tieto Helsingin kaupungin rakennusvirastolle (HKR). Näin ollen toimitukset, joissa lakkaa kiinteistöjä tai määräaloja, merkitään HKR:lle ilmoitettavien toimitusten listalle. Lista on excel-taulukko, johon merkitään toimituksen numero, muodostetut kiinteistöt sekä rekisteröintipäivämäärä.

4.5.2 Muodostajamääräalojen päivittäminen

Jos rekisteröidyn kiinteistön muodostajana on ollut määräala joka lakkaa, poistetaan sen aluerajaus hallintayksikkökartalta. Factasta määräalaa ei poisteta, vaan sen olotilaksi jätetään paluusanomasta tallentunut vaihe ”Lakannut”. Myös lakanneelta määräalalta poistetaan laskennallinen pinta-ala ja osoitteet sekä tarkastetaan, että omistajatiedot ovat poistuneet rekisteröinnin yhteydessä.

Jos määräalaa menee lohkottuun tonttiin osittain, eli sitä jää rekisteröinnin jälkeen vielä jäljelle, vähennetään sen aluerajaukselta muodostetun tontin verran. Myös Factan laskennallinen pinta-ala muutetaan vastaamaan määräalan muokattua aluerajaukselta. Jos jäljelle jäävän määräalan alueen tunnuspistettä joudutaan kiinteistöjaotuksen muutoksen vuoksi kartalla muuttamaan, muutetaan myös Factan sijaintipisteen koordinaatit vastaaviksi.

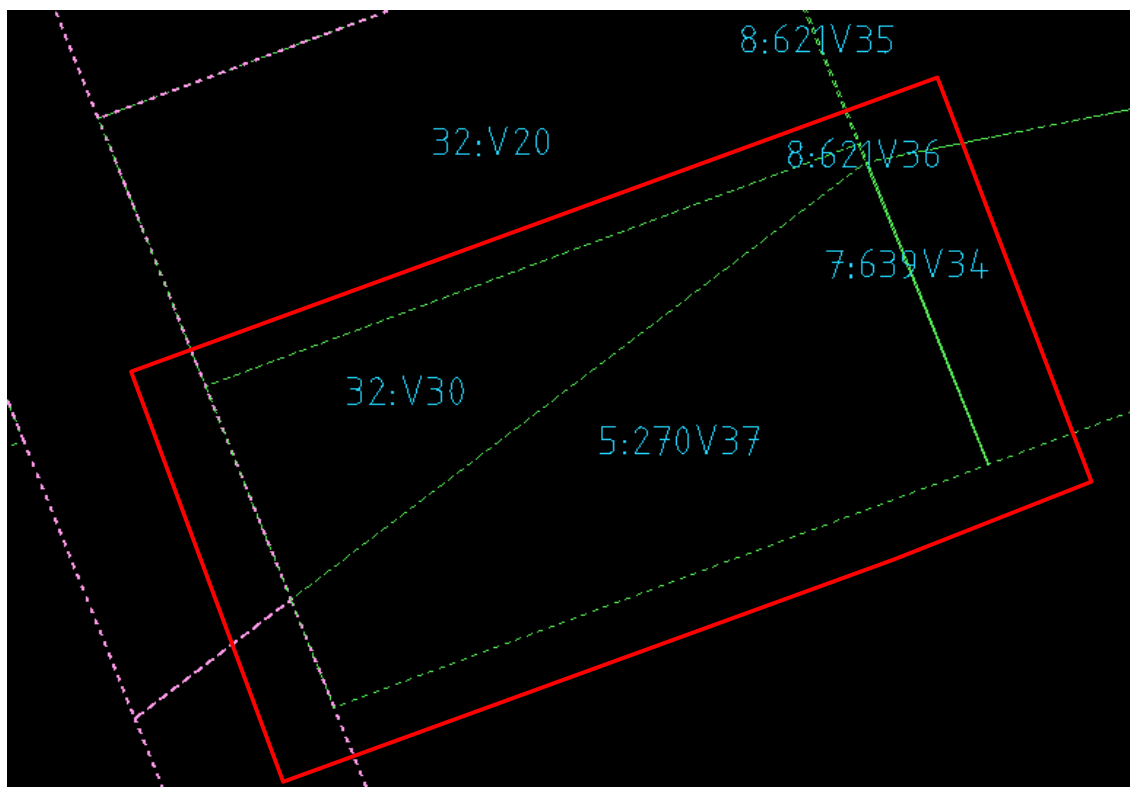
Factan M-hallintayksikön huomautus-kenttään tallennetaan tieto määräalan monipalstaisuudesta. Huomautus-kenttään tallennetaan määräalan palstojen lukumäärä sekä sijaintipisteiden koordinaatit. Jos siis kiinteistön muodostajamääräala on ollut monipalstainen ja jokin palsta lakkaa rekisteröinnin myötä, on huomautus-kentästä poistettava kyseinen palsta. Monipalstaiset määräalat on lisäksi tallennettu erilliseen Excel-taulukkoon, joten myös sitä on päivitettävä tarpeellisilta osilta.

4.5.3 V0-hallintayksikön ja haltijatietojen tallentaminen

Facta-kuntarekisterissä Helsingin kaupungin vuokraamat maa-alueet esitetään V0- ja Vn-hallintayksiköinä. Samat V-hallintayksiköt esitetään myös Stella Map -muotoisella vuokra-aluekartalla. V0-hallintayksikkö tarkoittaa, että kiinteistön alue on kokonaisuudessaan vuokrattu, ja Vn, että kiinteistö on osittain vuokrattu. Vn-hallintayksiköt voivat kuitenkin kattaa kiinteistön koko alueen, mutta tällöin kiinteistö on vuokrattuna eri tahoille. Kuntarekisterissä ylläpidetään sekä kaupungin sisäisiä vuokrauksia, kuten esimerkiksi Tilakeskukselle, Liikuntavirastolle tai Helsingin Energialle vuokrattuja maa-alueita, että yksityisille tahoille maanvuokrasopimuksella vuokrattuja maa-alueita.

Kiinteistöjen rekisteröinnin yhteydessä ylläpidetään vuokra-alueita. Tarvittavat vuokra-alueet perustetaan rekisteröinnin yhteydessä, ja V-hallintayksiköille tallennetaan haltijoita ja vuokrasopimusta koskevat tiedot. Kiinteistön kaavayksikön muodostustietoihin tallennetut V-hallintayksiköt eivät kopioidu kiinteistön tietoihin esirekisteröinnin yhteydessä, eivätkä ”vanhojen” vuokra-alueiden tunnuksat muutu uuden kiinteistön mukaisiksi. Poikkeuksena ovat muodostajakiinteistöt, jotka lakkaavat rekisteröinnin yhteydessä. Lakkaavien kiinteistöjen V-hallintayksiköt siirtyvät esirekisteröinnissä muodostetulle kiinteistölle, mutta tunnuksat pysyvät ennallaan. Näin ollen rekisteröityyn tonttiin kohdistuvat vanhat vuokra-alueet tulee poistaa tietokannasta ja perustaa niiden tilalle uusi rekisteröidyn tontin kiinteistötunnusta vastaava V0- tai Vn-hallintayksikkö. Esimerkiksi rekisteröity tontti on muodostunut useasta kiinteistöstä ja sen alueeseen on kohdistunut ennen rekisteröintiä vuokra-alueet 091-429-0005-0270-V0037 ja 91-429-0007-0639-V0034, 091-429-0008-0621-V0036 ja 091-429-0032-0000-V0030. Tontti on edelleen kokonaan vuokrattu, joten rekisteröinnin yhteydessä nämä vanhat vuokra-alueet poistetaan ja kiinteistölle perustetaan uusi V0-hallintayksikkö 091-041-0009-0010-V0000.

Vastaavat esimerkitapauksen mukaiset lakanneet V-hallintayksiköt poistetaan myös vuokra-aluekartalta (kuva 12) ja tiedostoon tallennetaan rekisteröidyn kiinteistön mukainen V0.



Kuva 12. Ote hallintayksikkökartasta, johon on punaisella rajattu esimerkitapauksen mukaiset poistettavat vuokra-alueet.

Rekisteröidylle kiinteistölle perustetaan V0-hallintayksikkö myös silloin, jos kaavayksikölle ei ole tallennettu V-hallintayksiköitä mutta toimituspöytäkirjassa on todettu, että muodostettavaan tonttiin kohdistuu maanvuokraoikeus.

V0-hallintayksikön ominaisuustiedot ovat samat kuin kiinteistön, joten esimerkiksi pinta-ala, osoitteet ja sijaintitiedot tallennetaan kiinteistön tietoja vastaaviksi. Myös kiinteistöllä olevat rakennukset linkitetään V0:lle.

Mikäli kiinteistölle on luokiteltu kadun kunnossapitokoodiksi ”1 On”, tallennetaan tämä tieto V0-hallintayksikölle, ja P0:n koodiksi muutetaan ”0 Ei”. Kadun kunnossapitomaksu osoitetaan ainoastaan kiinteistöä käyttävälle taholle, joten jos sekä P0- että V0-hallintayksikölle on tallennettu kadun kunnossapitokoodi ”1 On”, lähtee kunnossapitolasku virheellisesti sekä kiinteistön omistajalle että vuokralaiselle.

Maanvuokrasopimuksesta tallennettavia tietoja ovat vuokrasopimuksen numero, vuokraustunnus sekä vuokrasopimuksen alkamis- ja päättymispäivämäärä. Nämä tiedot katsotaan toimituspöytäkirja liiteasiakirjana olleesta maanvuokrasopimuksesta ja tontti-

osaston ylläpitämästä maanvuokrajärjestelmästä (MVJ). Haltijatiedot tallennetaan niin ikään V0-hallintayksikölle. Haltijan tiedot tarkastetaan maanvuokrasopimuksesta ja maanvuokrajärjestelmästä.

Kuntarekisterissä ylläpidetään ainoastaan Helsingin kaupungin omistamien kiinteistöjen vuokrauksia, joten jos kiinteistön omistaja on jokin muu taho kuin Helsingin kaupunki, ei haltijatietoja tallenneta.

4.5.4 Toimitusasiakirjojen käsittely

Toimituspöytäkirjaan merkitään rekisteröintipäivämäärä sekä rekisteröijän allekirjoitus ja nimenselvennysleima, ja toimituskarttaan rekisteröintipäivämäärä.

Toimituksista, joissa muodostajakiinteistöön tai määräalaan kohdistuu vuokraoikeuden kiinnityksiä tai muita lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin mukaisia merkintöjä, lähetetään toimituspöytäkirja Maanmittauslaitokselle. Tällaisiin toimituksiin lisätään rekisteröinnistä ilmoittamista varten lappu ”MML”.

Seuraavaksi toimituskannet tyhjennetään ylimääräisistä toimituksen aikaisista asiakirjoista. Toimituskansien väliin jätetään ainoastaan sidottava toimituspöytäkirja liiteasiakirjoineen, toimituskartta, laskulomake ja tapahtumalista. Muut asiapaperit hävitetään. Jos rekisteröidyn kiinteistön muodostajana on ollut määräala ja se lakkaa rekisteröinnissä, siirretään lakanneen määräalan asiakirjat voimassa olevien määräalojen kansioista lakanneiden yksiköiden kansioon.

Tämän jälkeen toimitus skannataan sähköiseen toimitusarkistoon. Skannauksessa käytetään PDF/A-1(a) -tiedostomuotoa, mikä on Arkistolaitoksen suosittelema pitkäaikaissäilytyksen formaatti [Arkistolaitos]. Skannattavia asiakirjoja ovat toimituspöytäkirja ja -kartta sekä rasitesopimus karttoineen. Toimituspöytäkirja ja kartta tallennetaan omiksi tiedostoikseen ja rasitesopimus ja sen kartta tallennetaan samaan tiedostoon. Sähköiset asiakirjat tallennetaan kaupunginosan ja korttelin mukaiseen kansioon ja ne nimetään kiinteistötunnuksen ja dokumenttityypin mukaan. Toimituspöytäkirjan nimesessä on kiinteistötunnuksen lisäksi pääte ”pk”, tonttikartassa pääte ”kar” ja rasitesopimusasiakirjoissa pääte ”rassop”.

Skannauksen jälkeen toimituskansiin lisätään leima ”Skannattu” ja Factan toimitustieto-osan diaariin vaihe ”Skannattu”. Skannatut toimitusasiakirjat lähetetään mikrofilmattavaksi kopioimalla skannatut tiedostot N:\-verkkolevyasemalle mikrofilmattavien toimistusten kansioon. Karttatoimisto toimittaa tiedostot edelleen mikrofilmattavaksi. Tämän jälkeen toimitusdiaariin lisätään vaihe ”Lähetetty mikrokuvattavaksi” ja toimituskansiin lisätään leima ”Mikrokuvattu”. Lopuksi toimituspöytäkirja ja sen liiteasiakirjat sidotaan toimituskansiin.

4.5.5 Rekisteröinnistä ilmoittaminen

Kiinteistönmuodostamisasetuksen 58 §:n nojalla tontin muodostamistoimituksesta on toimitettava toimituksen hakijalle ja muodostetun tontin omistajalle otteet tai jäljennökset toimituskartasta sekä -pöytäkirjasta. Kiinteistönmuodostamisasetuksessa säädettyjen asiakirjojen lisäksi toimituksen hakijalle lähetetään omistamaansa tonttia koskeva kiinteistörekisteriote. Asiakirjat toimitetaan postitse seitsemän vuorokauden sisällä rekisteröimisestä ja kuoreen tulostetaan Factan toimitustieto-osasta saatekirjeenä tuloste ”Ilmoitus hakijalle rekisteröimisestä”. Jos toimitushakemukseen on laitettu ruksi kohtaan ”Rekisteröinnistä voidaan ilmoittaa sähköpostilla”, toimitetaan hakijalle sähköpostiviestinä tieto toimituksen rekisteröinnistä. Jos tontin lohkomisessa on perustettu, muutettu tai poistettu rasiitteita, toimitetaan rasiteosapuolille tieto toimituksen rekisteröinnistä. Postikuoreen laitetaan jäljennös toimituspöytäkirjasta ja -kartasta, rasiteosapuolen omistamaa kiinteistöä koskeva kiinteistörekisteriote sekä saatekirje toimituksen rekisteröinnistä. Saatekirjeenä käytetään toimitustieto-osan ”Ilmoitus hakijalle rekisteröimisestä” -tulostetta ja tulosteen tietoja muokataan sopiviksi muun muassa kiinteistötunnusten ja sisältötekstin osalta. Otteiden lähetyksestä lisätään toimitustieto-osaan vaihe ”Ilmoitus hakijalle”.

Myös eri viranomaisille toimitetaan tiedot kiinteistöjaotuksen muutoksista. Maistraattiin toimitettavia asiakirjoja ovat toimituspöytäkirja ja Factasta esirekisteröinnin yhteydessä tulostettu tapahtumalista. Näiden dokumenttien perusteella maistraatti päivittää väestötietojärjestelmän tietoja muun muassa lakanneiden ja muodostettujen kiinteistöjen sekä muuttuneiden rakennustunnusten osalta. Maanmittauslaitokselle lähetetään toimituspöytäkirjajäljennös niistä toimituksista, joiden muodostajakiinteistön tai -määräalan kohdistuu vuokraoikeuden kiinnityksiä tai muita lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin mukaisia merkintöjä. Pöytäkirjan tietojen perusteella kirjaamisviranomainen käsittelee merkintö-

jen kohdentumisen muodostettuun kiinteistöön. Toimitusdiaariin lisätään näistä lähe-
tyksistä vaiheet ”Ilmoitus maistraattiin” ja ”Ilmoitus maanmittauslaitokselle”.

Viranomais- ja asianosaisilmoitusten lähettämisen jälkeen toimitus viedään laskutetta-
vaksi ja arkistoitavaksi.

Rekisteröidyistä kiinteistötoimituksista ilmoitetaan myös kaupungin hallintokunnille Fac-
tan kyselyosasta tulostettavalla toimitusluettelolla. Luettelo rekisteröidyistä toimituksista
toimitetaan tonttiosastolle ja kartanpiirtämöön sekä laskentajaoksen asemakaavalaski-
joille ja suunnitelmarekisterinhoitajalle. Toimitusluettelo koostetaan valmiskyselyllä,
jolloin kysely hakee Factasta niiden kiinteistötoimitusten tiedot, joiden toimitusdiarivai-
heeksi on tietyllä aikavälillä tallennettu rekisteröity. Kyselyosan tiedot päivittyvät yön
aikana, joten kyselyjen tulokset vastaavat edellisen päivän rekisteritilannetta. Toimitus-
luettelon aikavälin loppumispäivämääräksi valitaan tämän vuoksi kyselyhetkeä edeltä-
vä päivä. Toimitusluettelo toimitetaan sähköpostitse kerran viikossa ja sen lähettämi-
sestä lisätään toimitusdiaariin kunkin toimituksen kohdalle vaihe ”Ilmoitus tonttiosastol-
le ja katoon”.

Lakanneista kiinteistöistä ja määräaloista toimitetaan tieto Helsingin kaupungin raken-
nusvirastolle. Tieto toimitetaan sähköpostitse lähettämällä noin joka toinen viikko listal-
la olevista toimituksista Factan toimitustieto-osasta saatava tuloste ”Ilmoitus viranomai-
selle”. Ilmoitus sisältää yhdessä toimituksessa muodostettujen kiinteistöjen ja niiden
muodostajien pinta-ala-, olotila-, omistaja- ja haltijatiedot. Näin rakennusvirasto saa
ajantasaiset kiinteistötiedot kadun kunnossapitolaskutusta varten.

5 Määräalan rekisteröintiprosessi

5.1 Määräalan määritelmä

Määräala on kiinteistöstä tai muusta rekisteriyksiköstä myyty tai muulla tavalla luovutet-
tu rajoiltaan määrätty alue. Määräalatunnus pysyy samana koko elinkaarensa ajan.
Vaikka määräala siirtyisi toiseen kuntaan esimerkiksi kuntaliitoksen kautta, ei sen kun-
ta-, sijaintialue-, ryhmä- tai yksikkönumero muutu. [Maanmittauslaitoksen keskushallin-
to 2012: 8.]

Määräalojen rekisteröinnistä asemakaava-alueella vastaa Helsingin kaupunki ja asemakaava-alueen ulkopuolella Etelä-Suomen maanmittaustoimisto. Asemakaava-alueella sijaitsevia määräaloja rekisteröidään Helsingissä vuosittain noin 130 kappaletta.

Määräalan tyyppi voi olla uuden rekisteröimättömän määräalan lisäksi aiemmin rekisteröidystä määräalasta luovutettu uusi määräala tai erillisenä luovutettu yhteisalueosuus. Luovutettaessa aiemmin rekisteröidystä määräalasta uusi määräala, pienenee alkupe-
räisen määräalan pinta-ala ja ulottuvuus uuden määräalan verran. Erillisenä luovutettu yhteisalueosuus tarkoittaa, että yhteisalueosuus on osakaskiinteistöstä erikseen luovutettu osuus yhteiseen alueeseen eikä itse kiinteistöstä luovuteta lainkaan maa-aluetta. Tällöin määräalan tunnus muodostuu sen kiinteistön kiinteistötunnuksesta, jonka osuuksia yhteisiin alueisiin ollaan luovuttamassa eteenpäin. Määräalatunnuksesta ei siis mitenkään ilmene yhteisen alueen tunnus. Yhteisalueosuuden määräalatunnusta ei merkitä kiinteistörekisterikarttaan [Maanmittauslaitoksen keskushallinto 2012: 42]. Etelä-Suomen maanmittaustoimiston ja Helsingin kaupungin välisen sopimuksen mukaan erillisenä luovutetut yhteisalueosuudet rekisteröidään aina maanmittauslaitoksen toimesta riippumatta siitä, sijaitsevatko ne asemakaava-alueella vai ei [Etelä-Suomen maanmittaustoimisto 2010: 2]. Määräalan tyyppi voi olla luovutetun määräalan lisäksi myös pidätetty määräala. Tällaisessa tilanteessa luovuttaja pidättää itsellään tietyn osan kiinteistöstä ja luovuttaa edelleen kantakiinteistön. Tällöin myyjän itsellään pidättämälle kiinteistön osalle annetaan määräalatunnus ja luovutuksen kohteena on koko kiinteistö.

5.2 Määräalan rekisteröinti

Määräala rekisteröidään pääsääntöisesti luovutuskirjan ja kaupanvahvistajan täyttämän kiinteistönluovutusilmoituksen perusteella. Maakaaren mukaan kiinteän omaisuuden luovutus, joka on kauppa, vaihto, lahja, jakosopimus, apporti tai muu niihin rinnastettava sopimus, on tehtävä kirjallisesti ja se on kaupanvahvistajan oikeaksi todistettava. Myös edellä mainittujen luovutusten purkamiset, korjaukset tai täydennykset sekä esisopimukset tulee kaupanvahvistajan todistaa oikeaksi. Jos luovutuksen laatu on sellainen, ettei siinä maakaaren mukaan tarvita kaupanvahvistajaa, rekisteröidään määräala pelkän luovutuskirjan tietojen perusteella. Tällaisia luovutuksia ovat perinnönjako tai ositus. [Maanmittauslaitoksen kehittämiskeskus 2013: 5.] Jos kiinteistönluovutusilmoi-

tus tai luovutuskirja liitekarttoineen on määräalan rekisteröinnin kannalta puutteellinen tai jos niiden sisältämät tiedot ovat ristiriitaisia, otetaan yhteyttä kaupanvahvistajaan tietojen täydentämiseksi. Määräalan rekisteröintiä estäviä puutteita tai ristiriitaisuuksia ovat yleisimmin pinta-alojen epäselvyydet tai liitekartan puuttuminen. Jos esimerkiksi liitekartta puuttuu, ei määräalan sijaintia ja aluetta pystytä osoittamaan kartalla.

Jos luovutuksessa on purkava ehto tai omistusoikeuden siirtyminen on ehdollinen, ei määräalatunnusta anneta ennen kuin kaikki kaupan ehdot ovat täyttyneet ja omistusoikeus on virallisesti siirtynyt saajalle. Myöskään esisopimuksen mukaisia määräaloja ei rekisteröidä, vaan määräalatunnukset annetaan vasta varsinaisen kaupanvahvistajan todistaman luovutuksen jälkeen.

Kaupanvahvistajan tulee tehdä sähköinen kiinteistönluovutusilmoitus kahden vuorokauden kuluessa luovutuskirjan vahvistamisesta [Valtioneuvoston asetus kaupanvahvistajista 5 §]. Kaupanvahvistajien täyttämät sähköiset kiinteistönluovutusilmoitukset ja niiden liitteinä olevat luovutuskirjat ja liitekartat ohjautuvat automaattisesti kiinteistörekisterin yhteissähköpostiin. Jos luovutuskirja ei vaadi kaupanvahvistajan oikeaksi todistamista, saadaan luovutuskirja ja sen liitteet sähköpostitse Maanmittauslaitokselta, kun saannolle ollaan hakemassa lainhuutoa.

Määräalat rekisteröidään ensiksi KTJ:ään. Määräalat tallennetaan KTJ:ään pistemäisinä kohteina, jolloin niin sanottu määräalalippu osoittaa määräalan likimääräisen sijainnin. Määräalan rekisteröidyttyä KTJ:ään, luetaan sen perustiedot Facta-kuntarekisteriin päivittäin vastaanotettavasta KTJ-tietopalvelusanomasta. Määräalan kuntarekisterin tietoja täydennetään lisäksi myös manuaalisesti. Lopuksi määräalan aluerajaus tallennetaan Stella Map -ohjelmistolla ylläpidettävälle määräalakartalle.

Kuva 13 selvittää määräalan rekisteröinnin vaiheita.



Kuva 13. Määräalan rekisteröintivaiheet.

Yksityiskohtainen määräalan rekisteröinnin työnkulku-/prosessikaavio on liitteenä 2. Kaavion vasemman puoleisin sarake kuvaa määräalan rekisteröinnissä käytettävää pohjatietoa, keskimmäinen sarake rekisteröinnin toimintoja ja oikean puoleinen sarake rekisteröinnissä syntyvää tai muuttuvaa tietoa. Määräalan rekisteröinnissä kaikki työvaiheet tekee kiinteistörekisterinhoitaja, joten tekijä-saraketta ei ole otettu prosessikaavioon mukaan.

5.3 Määräalan rekisteröinti KTJ:ään

Määräalan rekisteröinti KTJ:ään aloitetaan avaamalla KTJ-rekisterinpitsovelluksen tuotantokannasta lyhytkestoinen tapahtuma, jonka tyyppi on "Määräalan rekisteröinti". Jollei käyttäjätunnuksella ole aiemmin rekisteröity määräaloja, täytyy tuotantokantaan luoda uusi lyhytkestoinen tapahtuma määräalojen rekisteröintiä varten. Määräalojen rekisteröinnissä käytetään aina samaa tapahtumaa, joten riittää, kun tapahtuman perustiedot tallentaa kerran.

Kun tapahtuma on avattu, haetaan KTJ-rekisterinpitsovelluksesta määräalan sijaintikiinteistö. Haun jälkeen kiinteistölle lisätään uusi määräala ja tunnuksiksi haetaan seuraava vapaa määräalatunnus. Helsingissä määräalan yksilöivät uudet numerotunnukset.

set alkavat numerosarjasta 601, joten jos määräalan kohdekiinteistöstä ei ole aiemmin luovutettu määräaloja, saa tämä rekisteröitävä määräala tunnuksen M601. Esimerkiksi luovuttajakiinteistön 91-49-178-9 ensimmäinen määräala saa tunnuksen 91-49-178-9-M601.

Määräalan perustietolomakkeelle tallennetaan seuraavat tiedot:

- Tietolähde = Kiinteistönluovutusilmoitus / Maanmittauslaitos (Maanmittauslaitos silloin kun luovutuksessa ei tarvita kaupanvahvistajaa, eli kyseessä on perinnönjako tai ositus)
- Tyyppi = Määräala
- Saantotapa = Luovutettu / Pidätetty (tieto pidätetystä määräalasta löytyy kiinteistönluovutusilmoituksesta ja luovutuskirjasta)
- Saantopvm = luovutuspäivä
- Likimääräinen pinta-ala
- Pinta-alan tietolähde = Saantokirja
- Sijainnin sijoitustapa = Piste saantokirjan mukaisella alueella.

Kuvassa 14 on esimerkki KTJ:n Määräala-ikkunasta ja määräalan perustiedoista (kuvasta on poistettu saannon luovuttajat ja saajat).

Määräala: 91-410-5-0-M620

Luovuttaja: 91-410-5-0 Hae Vaihda

Tunnus: 91-410-5-0-M620 Hae Uusi Vaihda

Sijaintiysikkö: 91-410-5-0 Näytä...

Tietolähde: Kiinteistönluovutusilmoitu? Kaupanvahvistus: L2013-120023

Tyyppi: Määräala?

Saantotapa: Luovutettu? Saantopvm: 2013-03-26

Olotila: Erottamaton?

Rekisteröintipvm: 2013-04-20 Poistopvm:

Likimääräinen pinta-ala: (ha) (m²)

Pinta-alan tietolähde: Saantokirja?

Sijainnin sijoitustapa: Piste saantokirjan muki? Tallenna

Sijainti: ☐ Poistettut

Piste saantokirjan mukaisella alueella 6675490.839 254971 Lkm: 1

Voimassa: 1

Käsittele

Alkuperäisen saannon luovuttajat:

Hae Uusi...

Henkilö... Hylkää

Alkuperäisen saannon saajat:

Hae... Uusi...

Henkilö... Hylkää

Poista Palauta Ikkuna Paikanna Korosta Tyhjennä Ohje Sulje

Kuva 14. Esimerkki KTJ-rekisterinpitosisovelluksen määräalaikkunan tiedoista.

Perustietojen tallentamisen jälkeen määräalan alueelle viedään geometripiste ja geometrin kohtaan tallennetaan määräalalippu osoittamaan määräalan luovutuskirjan mukainen likimääräinen sijainti. Mikäli määräalalla on useita palstoja, tallennetaan määräalalippu jokaiselle saantokirjan mukaiselle palstalle. Jos määräalan luovutuksen liiteasiakirjoissa ei ole karttaa eikä sitä ole saatu kaupanvahvistajaltakaan, tallennetaan määräala sijainnittomana.

Jos määräalan tyyppi on pidätetty määräala, tallennetaan määräalalippu luovuttajan itsellään pidättämälle kiinteistön osalle. Myös määräalan pinta-alaksi tallennetaan pidätetyn osan neliömetrimäärä.

Tämän jälkeen määräalalle lisätään luovuttajien ja saajien tiedot. Luovuttajat haetaan yleensä suoraan luovuttajayksiköltä, mutta jos luovuttajana on esimerkiksi kuolinpesä, lisätään luovuttajiksi kuolinpesän lisäksi kaikki luovutuskirjan mukaiset kuolinpesän osakkaat. Jos määräala on pidätetty määräala, ovat saannon luovuttajina ja saajina

amat alkuperäisen luovuttajayksikön omistajat. Jos taas luovutuksen laji on ositus tai yhteisomistuksen purku eli kyseessä on jakosopimus, tallennetaan luovuttajiksi kaikki alkuperäiset luovuttajayksikön omistajat. Saajiksi tällaisissa määräaloissa tallennetaan aina kunkin kiinteistön osan saaja. Jos kuitenkin yksi osakas saa jakosopimuksen mukaan esimerkiksi loput kiinteistöstä tai kantakiinteistön, ei sille osalle anneta määräalattunnusta [Maanmittauslaitoksen keskushallinto 2012: 44].

Määräalan saajat haetaan KTJ:n tietokannasta. Jos saajia ei löydy tietokannasta, luodaan heistä uudet osapuolet KTJ:ään. Uusille osapuolille tallennetaan muun muassa Laji (esimerkiksi luonnollinen henkilö tai osakeyhtiö), Henkilö-/Y-tunnus sekä Nimi ja osoitetiedot. Nämä tiedot tallennetaan saantokirjan ja kiinteistönluovutusilmoituksen perusteella ja ne tarkistetaan tilanteen mukaan joko Factan väestöosasta, VTJ:stä tai YTJ:stä.

Samassa ”Määräalan rekisteröinti” -tapahtumassa voidaan rekisteröidä useiden saantojen mukaisia määräaloja peräkkäin eikä tapahtumaa tarvitse esirekisteröidä tallennettavien määräalojen välillä. Kun määräalan tiedot ja sijainti on tallennettu ja tietojen oikeellisuus tarkastettu, tarkastetaan tapahtuman rekisteröitävyys KTJ:n ”Tarkasta rekisteröitävyys” -työkalulla. Jos tarkastuksessa ei löydy virheitä eikä huomautuksia, voidaan määräala esirekisteröidä painamalla Esirekisteröi tapahtuma -toimintonäppäintä.

5.4 Määräalan tietojen tallentaminen Factaan

Määräala on yksi Facta-kuntarekisterin hallintayksikkölajeista ja sille tallennetaan pääpiirteittäin samat tiedot kuin muillekin hallintayksiköille. Määräalalle tallennettavia tietoja ovat hallintayksikön perustietojen lisäksi osoite, rakennukset, omistajat ja sijaintitiedot.

Määräala eroaa muista hallintayksikkölajeista siten, että kun Factaan tallennetaan uusi määräala, vähentää ohjelma kantakiinteistön P0-hallintayksikön pinta-alaa määräalan kokonaispinta-alan verran. Täten kiinteistöllä olevat voimassa olevat määräalat ja P0-hallintayksikkö muodostavat kiinteistön kokonaispinta-alan.

5.4.1 Määräalan perustiedot

Kun määräala on rekisteröitynyt KTJ:hin, luetaan Factaan KTJ-tietopalvelusanomasta määräalan perustiedot. XML-muotoisesta tietopalvelusanomasta määräalalle tallentuvat:

- Hallintayksikön perustiedot: määräalatunnus, sijaintikiinteistö, vaihe
- Määräalan olotila, saantotapa, saantopäivä, rekisteröintipäivä, kiinteistö/määräalasuhteen rekisteröintipäivä, tyyppi, tietolähde
- Alkuperäiset luovuttajat
- Alkuperäiset saajat.

Jos määräalan alkuperäiset luovuttajana tai saajana on kuolinpesä, ei tarkenne ”oikeudenomistajat” tule Factaan KTJ-tietopalvelusanomassa mukana. Tietopalvelusanomasta tallentuu siis ainoastaan luovuttaja- tai saajaosapuolena olevan kuolleen henkilön nimi. Luovuttaja- ja saajakenttien tietosisältöä ei pysty muokkaamaan, joten näissä tapauksissa luovuttaja- tai saajakentästä tulee ensiksi poistaa kuollut henkilö ja sen jälkeen lisätä kyseinen henkilö uudelleen määräalan luovuttajaksi tai saajaksi. Luovuttaja- ja saajakentät ovat itsenäisiä tekstimuotoisia kenttiä, eikä niiden tietosisältöä voi hakea tietokannasta. Näin ollen nimikenttään kirjoitetaan kuolleen henkilön koko nimi ja teksti ”kuolinpesä” ja henkilötunnuskenttään kyseisen henkilön henkilötunnus.

Yllä olevien perustietojen lisäksi määräalan tietoja täydennetään manuaalisesti. Määräalalle tallennetaan luovutuskirjan mukainen maapinta-ala, vesipinta-ala ja kokonaispinta-ala. Määräalan laskennallinen pinta-ala tallennetaan Factaan vasta siinä vaiheessa, kun määräalan rajausta digitoidaan hallintayksikkökartalle. Laskennallinen pinta-ala lasketaan määräalan rajauksesta, joten jos määräalan aluetta ei ole luovutuskirjan liitekarttaan tarkasti geodeettisesti määritetty, voivat kokonaispinta-ala ja laskennallinen pinta-ala poiketa toisistaan. Määräalan perustietoihin tallennetaan myös tieto siitä onko määräalan rajausta varma, epävarma vai sijainniton. Pääsääntöisesti rajaukseksi valitaan varma, mutta jos liitekartta on epätarkka ja rajausta ei ole geodeettisesti laskettu, tallennetaan rajauksen laaduksi epävarma. Jos liitekarttaa ei ole lainkaan käytettävissä, valitaan rajauksen lajiksi ”ei sijaintia”. Sijainnittomissa määräaloissa laskennallinen pinta-ala -kohta jätetään tyhjäksi.

Määräalalle tallennetaan myös käyttötarkoitus. Käyttötarkoitusmerkintä katsotaan määräalan alueella voimassa olevasta asemakaavasta. Hallintayksiköiden käyttötarkoituskoodisto ei ole yhtenäinen Factan kiinteistöosan kaavallisen käyttötarkoituskoodiston kanssa, joten määräalan käyttötarkoitukseksi valitaan hallintayksikön käyttöä parhaiten kuvaava käyttötarkoitus.

Kadun kunnossapitokoodi tarkastetaan rakennusviraston toimittamasta kadun kunnossapidon indeksikartasta, joka ladataan määräalatiedoston referenssiksi. Myös määräalan kaavallinen käyttötarkoitus määrää kunnossapitokoodin valitsemista. Mikäli määräala osuu kunnossapitovastuun piirissä olevan kadun varrelle ja sen kaavallinen käyttötarkoitus kuuluu kadunpitomaksun piiriin, tallennetaan määräalalle kadun kunnossapitokoodiksi ”1 On”.

Ohessa (kuva 15) on esimerkki Factan Määräala-hallintayksikön perustiedoista ilman saannon luovuttajia ja saajia.

FACTA Kuntarekisteri

KIINTEISTÖ OHJE ALKUUN KIRJAUDU ULOS

Perustiedot
Rakennukset ja osoitteet
Omistajat ja haltijat
Muodostustiedot
Sijaintitiedot
KTJ-tulosteet
< Edellinen haku

Kartat
Paikanna kiinteistö
Arkisto

Hallintayksikötunnus 091-410-0005-0000-M0620 Aleksis Kiven katu 17

Rakennuksia 1 Tietoja päivitetty 22.04.2013

Muokkaa Poista

Hallintayksikön perustiedot

Tunnus	091-410-0005-0000-M0620	Rajaus	Epävamma rajaus
Sijaintikiinteistö	091-410-0005-0000	Maapinta-ala m ²	
Vaihe	Voimassa	Vesipinta-ala m ²	
Käyttötarkoitus	AS.KERROSTALONTONTTI	Kokonaispinta-ala m ²	
Huomautus	<input type="checkbox"/> ...	Laskennallinen pinta-ala m ² 4218	
Kadun kunnossapitokoodi	0	Ei	

Määräala

Olotila	Erottamaton	Tyyppi	Määräala
Saantotapa	Luovutettu	Tietolähde	Kaupanhavistajan ilmoitus
Saantopäivä	26.03.2013	Lakkaamispäivä	
Rek.pvm	20.04.2013	Lakkaamissy	

Alkuperäiset luovuttajat Lisää Poista

Alkuperäiset saajat Lisää Poista

NCC Property Development Oy 1765519-3

Hallintayksikön kaavayksiköt

Kaavayksikötunnus	Olotila	Kaavan tunnus	Tonttijon tunnus
091-022-0390-0000	voimassa	449	
091-022-0391-0001	vireillä	12211	
091-022-9901-0000	vireillä	12212	

Rakennuskiellot Näytä kaikki

Tunnus	Alku-loppu	Rakennuskiellon laatu
12209	24.06.2013 -> 28.08.2015	17250 § 53.2 Kiellon pidentäminen asemakaavan laatimista tai muuttamista varten

Kuva 15. Esimerkki Factan Määräala-hallintayksikön perustietonäytöstä.

5.4.2 Määräalan osoitteet ja rakennukset

Määräalan osoitetiedot katsotaan joko kanta-kartalta, määräalan sijaintikiinteistöltä tai niiltä kaavayksiköiltä, joiden muodostajana määräala on. Katunimi haetaan Factan tallennetusta katunimiluettelosta ja osoitenumero syötetään sille varattuun kenttään.

Määräalalle linkitettävät rakennukset tarkastetaan Factan pysyvät rakennusnumerot sisältävästä Ratu-kartasta. Jos määräalan alueelle latautuu Ratu-tiedostosta rakennusnumeroita, linkitetään kaikki nämä rakennukset määräalalle. Rakennustietojen tallennusvaiheessa rakennukset poistetaan sijaintikiinteistön P0- tai muulta hallintayksiköltä, jolla rakennukset ovat aikaisemmin sijainneet. Jos määräalaan kohdistuu vuokra-alueita, eli V-hallintayksiköitä, jätetään rakennukset sijaitsemaan sekä määräalalla että vuokra-alueella.

5.4.3 Määräalan omistajatiedot

KTJ:ään tallennettiin määräalan rekisteröinnissä sen luovuttaja- ja saajatiedot. Nämä omistukseen liittyvät tiedot tallentuvat Factan määräalan perustietonäytölle KTJ-tietopalvelusanomasta. Saajatiedot eivät tallennu tietopalvelusanomasta määräalan omistajatietoihin, joten omistajat tulee tallentaa Factaan erikseen. Omistajatiedot tallennetaan saantokirjan perusteella. Ensiksi tarkistetaan, onko kyseinen omistaja jo tallennettu Factan osapuoleksi. Jos osapuoli on jo olemassa, linkitetään se määräalan omistajaksi. Mikäli osapuolta ei löydy Factan tietokannasta, luodaan omistajasta uusi osapuoli. Helsingissä asuvien yksityishenkilöiden osoite- ynnä muut henkilötiedot saadaan haettua Factan väestörekisteri-osasta henkilötunnuksen perusteella. Helsingin ulkopuolella asuvien yksityishenkilöiden täydelliset nimi- ja osoitetiedot sekä henkilötunnukset katsotaan VTJ:stä. Omistajan ollessa yritys, yhteisö tai muu vastaava, tallennetaan sen osapuolitiedot YTJ:n tietojen perusteella. Osapuolille tallennettavia tietoja ovat muun muassa sukunimi/yhteisö, yksityishenkilön etunimet, henkilö- tai Y-tunnus, osapuolen laji sekä postiosoite, -numero ja -toimipaikka.

Yksityishenkilöille tulee lisäksi laittaa ruksi kohtaan "Kotiosoite", sillä sen perusteella helsinkiläisten yksityishenkilöiden muuttuneet osoitetiedot päivittyvät osapuolen tietoihin automaattisesti Factan väestörekisteristä.

Yrityksille ja yhteisöille tallennetaan Yhteyshenkilö 1 -kohtaan esimerkiksi isännöitsijän tai muun YJT:stä löytyvän yhteyshenkilön tai -tahon nimi. Yritysten ja yhteisöjen kohdalla Factan osoitteena käytetään YTJ:n postiosoitetietoja.

Mikäli omistajana on kuolinpesä, tallennetaan kuolinpesän yhteyshenkilön tiedot osapuolen "Asiamies"-kohtaan. Mikäli asiamies on helsinkiläinen, voi asiamiehen tiedot hakea henkilötunnuksen perusteella Factan väestörekisteristä. Muutoin tallennettavat tiedot haetaan VTJ:stä. Asiamies-osapuolelle tallennetaan samat yllä mainitut tiedot kuin varsinaiselle omistaja-osapuolellekin.

Määräalan omistajatietoihin tallennetaan tässä vaiheessa ainoastaan omistajan osapuolitiedot. Lainhuudon tiedot, eli omistususuus ja järjestysnumero, lainhuudon päivämäärä ja -pykälä sekä saannon laatu ja -päivämäärä tallentuvat määräalalle Maanmittauslaitoksen kuukausittain toimittamasta lainhuutopäivitystiedostosta.

5.4.4 Määräalan sijaintitiedot

Määräalan, kuten kaikkien muidenkin hallintayksiköiden sijaintitiedot tallennetaan Factaan manuaalisesti. Määräalan sijaintitiedot on yksinkertaisinta tallentaa vasta kun määräalan rajausta ja tunnus on digitoitu määräalakartalle. Määräalan koordinaatit määritetään kartan avulla, joten sijaintitietojen syöttämiseksi avataan dgn-tiedostomuotoinen määräalakartta, johon määräalan aluerajaus on digitoitu. Sijaintitiedot tallennetaan Factaan sijoittamalla tentatiivi määräalan alueen sisäpuolelle ja syöttämällä Stella Mapin informaatoruudussa näkyvät tentatiivin koordinaatit Factan Sijaintitiedot-välilehdelle. Syötettyjen koordinaattien perusteella määräalalle tallentuvat myös hallintayksikön aluejakotiedot. Aluejakotietoja ovat muun muassa suurpiiri, peruspiiri, kaupunginosa ja koulupiiri. Syötettyjen EUREF-FIN-koordinaattien perusteella hallintayksikölle tallentuvat KKJ- ja paikalliset koordinaatit. Koska Helsingissä on käytössä EUREF-FIN GK25-koordinaatisto, ovat paikalliset koordinaatit samat kuin EUREF-FIN-koordinaatit. KKJ-koordinaatit saadaan ohjelman automaattisesti suorittamasta Helmert-muunnoksesta. Syötettyjen koordinaattien myötä Sijaintitiedot-ikkunaan tulee näkyviin Factakartta, jonka keskipisteessä työstettävänä oleva määräala sijaitsee. Koska koordinaattien syöttäminen on käsityötä, on kartasta helppo tarkistaa, että Factaan syötetyt koordinaatit olivat oikein.

Factan hallintayksiköille, eli tässä tapauksessa määräalalle, voi tallentaa vain yhden sijaintitiedon. Vaikka määräala olisi monipalstainen, ei varsinaisiin sijaintitietoihin voi antaa kuin yhden palstan tunnuspuheen koordinaatit. Monipalstaisissa määräaloissa menetellään siten, että yhden palstan (yleensä pinta-alaltaan suurimman) koordinaatit tallennetaan Sijaintitiedot-välilehdelle ja muiden palstojen lukumäärä ja koordinaatit hallintayksikön Perustiedot-välilehdellä olevaan Huomautus-kenttään. Lisäksi monipalstaiset määräalojen tunnukset ja palstojen lukumäärä tallennetaan erilliseen Excel-tilukoon.

5.4.5 Määräalan lisääminen kaavayksikön muodostajaksi

Määräalat tulee lisätä kaikkien sellaisten kaavayksiköiden muodostajaksi, joiden alueelle määräalan raja-alue ulottuu. Määräalaan kohdistuvat kaavayksiköt tarkastetaan avaamalla määräalakartan referenssitiedostoksi kyseisen kaupunginosan mukainen kaavayksikkötiedosto. Tämän jälkeen määräala lisätään muodostajaksi Factan suunnitelmaosan kaavayksikölle. Määräala lisätään kaavayksikön Muodostajat ja rakennukset-kohtaan. Sarakkeesta ruksitaan myös kohta ”Kokonaan/Osittain” sen mukaan, meneekö määräala kaavayksikköön kokonaan vai onko se muodostajana myös muissa kaavayksiköissä. Lisäksi sarakkeeseen määritetään määräalan osapinta-ala, eli kuinka monta neliometriä kaavayksikön pinta-alasta muodostuu kyseisestä määräalasta. Määräala lisätään vastaavalla tavalla kaikkien niiden kaavayksiköiden muodostajaksi, joihin se kohdistuu. Jos määräalan alueella on sekä voimassa olevia että vireillä olevia kaavayksiköitä, lisätään määräala muodostajaksi kaikille kaavayksiköille. Kaavayksiköt joihin määräala kohdistuu, näkyvät hallintayksikön perustietonäytöllä (kuva 15).

5.4.6 Rakennuskieltojen kohdistuminen määräalaan

Määräalaan voi kohdistua kahdenlaisia rakennuskieltoja: rakennuspaikan hallinnan epäyhtenäisyydestä johtuvia tai ns. kaavoituksellisia rakennuskieltoja. Rakennuspaikan hallinnan epäyhtenäisyys -rakennuskielto on maankäyttö- ja rakennuslain 81.3 §:n mukainen rakennusluvan myöntämistä koskeva kielto, ja sen mukaan rakennuslupaa ei saa myöntää, jollei rakennusluvan hakija hallitse koko rakennuspaikkaa. Kyseinen rakennuskielto voi tulla tallennettavaksi ainoastaan silloin kun määräalan muodostajakiinteistön rekisterilaji on tontti, sillä maarekisterikiinteistöihin kohdistuu aina rekisterilajinsa puolesta maankäyttö- ja rakennuslain 81.2.2 §:n tarkoittama rakennuskielto.

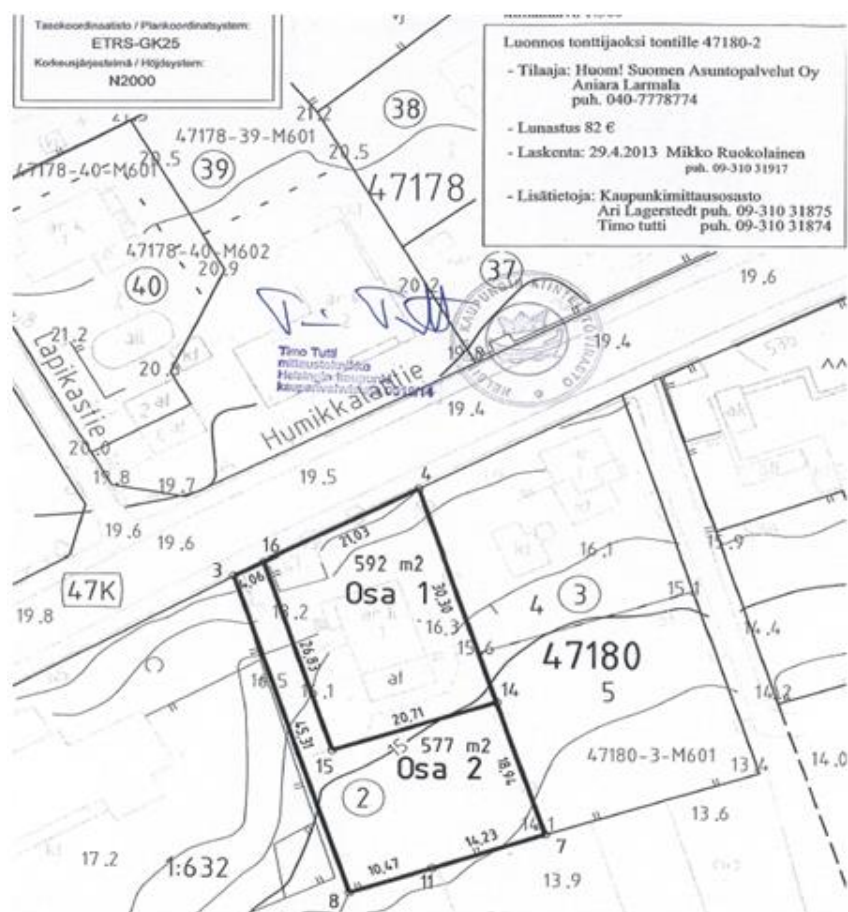
MRL 81.3 § tarkoittaman ”Rakennuspaikan hallinnan epäyhtenäisyys” -rakennuskiellon lisäämisen määrää tonttijakotilanne, joten rakennuskiellon kohdentuminen määritetään ottamalla määräala-kartan referenssitiedostoksi kyseisen kaupunginosan mukainen kaavayksikkötiedosto. Mikäli määräalan muodostajakiinteistönä on tontti eikä sillä ole uutta määräalan kiinteistöjaotuksen mukaista tonttijakoa, tallennetaan ns. vanhalle kaavayksikölle rakennuskielto numero 17560 ”Rakennuspaikan hallinnan epäyhtenäisyys”. Määräalaa ei siis lisätä rakennuskielto numero 17560:n hallintayksiköihin, vaan rakennuskielto näkyy kaavayksiköllä ja tontin Perustiedot-näytöllä.

Kaavoituksellisia rakennuskieltoja ovat esimerkiksi MRL 53 §:n mukainen rakennuskielto, jonka mukaan kunta voi määrätä rakennuskiellon alueelle, jolle asemakaavan laatiminen tai muuttaminen on vireillä. Vastaavanlainen kaavoituksellinen rakennuskielto on myös MRL 38.1 §:ssä esitetty rakennuskielto. Tämän pykälän nojalla kunta voi määrätä rakennuskiellon alueelle, jolle yleiskaavan laatiminen tai muuttaminen on vireillä. Mikäli kunta on määrännyt jollekin alueelle edellä mainittuja MRL 38.1 §:n tai 53.1 §:n mukaisia rakennuskieltoja, ovat ne voimassa, kunnes asemakaavan tai yleiskaavan hyväksymispäätös on saanut lainvoiman. Kaavoituksellisten rakennuskieltojen kohdentuminen määräalaan katsotaan ottamalla määräalakartan referenssitiedostoksi rakennuskiellot sisältävä dgn-tiedosto. Rakennuskielto-tiedosto kattaa koko kaupungin alueen, joten jos määräalan alueelle ei lataudu rakennuskieltoalueita, ei kyseiseen määräalaan kohdistu yllä mainittuja MRL:n mukaisia rakennuskieltoja. Jos määräalan kohdalle osuu rakennuskieltoalue, tallennetaan kyseinen määräala rakennuskiellon hallintayksiköihin. Kaavoituksellisilla rakennuskielloilla on omat yksilöivät rakennuskieltotunnuksensa, jotka näkyvät rakennuskieltoalueen rajauksen sisäpuolella. Määräala tulee tallentaa juuri tälle kyseiselle rakennuskiellolle. Poiketen Rakennuspaikan hallinnan epäyhtenäisyys -rakennuskiellosta, kaavoitukselliset rakennuskiellot tallennetaan kaavayksiköiden lisäksi myös hallintayksiköiden tietoihin, eli tässä tapauksessa määräalalle (kuva 15). Kaavayksiköt tallennetaan rakennuskielloille tilanteesta riippuen joko rakennuskiellon tallentamisen tai geodeettisen laskennan yhteydessä, joten määräalan tallennusvaiheessa riittää, että määräala tallennetaan rakennuskiellon hallintayksiköihin.

5.5 Määräalan aluerajauksen tallentaminen

Määräalojen aluerajaukset tallennetaan Stella Map -muotoiselle määräalakartalle. Määräalan rajausta tehdään saantokirjan ja liitekartan perusteella, jotka kaupanvahvistajan on toimitettava kiinteistönluovutusilmoituksen liitteenä sekä kirjaamisviranomaiselle että asianomaiselle kunnalle.

Määräalan aluerajaus tehdään työtiedostoon, jonka jälkeen valmis määräalakohde liitetään määräalojen primääritiedostoon. Määräalan aluerajauksen pohjatietona käytetään ensisijaisesti geodeettista laskenta-aineistoa. Tapauksesta riippuen referenssitiedostona voidaan käyttää kaupunkimittaussosastolla laadittua kauppakarttaa, tonttijaon koelaskentaa tai virallista tonttijakokarttaa. Geodeettiseen laskentaan tai yksityiskohtaiseen liitekarttaan sekä kohteen yksiselitteiseen yksilöintiin saantokirjassa perustuva määräalan aluerajaus tehdään lajilla ”Varma sijainti”. Kuvassa 16 on esimerkki geodeettiseen laskentaan perustuvasta liitekartasta.



Kuva 16. Esimerkki geodeettiseen laskentaan perustuvasta luovutuskirjan liitekartasta.

Jollei määräalasta ole saatavilla geodeettisesti laskettua kartta-aineistoa tai kohteen saantoasiakirjojen mukainen sijainti on tulkinnallinen, piirretään määräalan rajausta lajilla ”Epävarma sijainti”. Tällöin rajauksen määrittämiseen hyödynnetään tapauskohtaisesti esimerkiksi kaavayksiköitä, pisterekisteriä, kantakarttaa, ajantasa-asemakaavaa sekä ortokuvaa. Erittäin epävarmat aluerajaukset tallennetaan lajilla ”Arvioitu sijainti”. [Koi-vusaari 2013.] Kuvassa 17 on esimerkki liitekartasta, jossa määräalan aluerajaus digi-toidaan luovutuskirjan sanamuodosta riippuen joko lajilla ”Epävarma sijainti” tai ”Arvioi-tu sijainti”.



Kuva 17. Esimerkki luovutuskirjan liitekartasta, jossa määräalan sijainti on tulkinnallinen.

Jos määräala on monipalstainen, kartalle tallennetaan kaikki määräalan palstat erillisinä kohteina. Joissain tapauksissa määräalan liitekartta on niin epätarkka, että määräala joudutaan viemään kartalle alueettomana. Tällöin määräalakartalle tallennetaan ainoastaan määräalan tunnus ja symbolikohde.

Määräalakohteen ominaisuustiedoiksi tallennetaan siis määräalan tunnus ja tyyppi (varma sijainti, epävarma sijainti, arvioitu sijainti) sekä tieto siitä, onko määräala yksipalstainen vai monipalstainen. Alueeton määräala tehdään tekstikohteella ja sen ominaisuustiedoiksi tallennetaan määräalan tunnus sekä tieto yksi- tai monipalstaisuudesta.

Määräalatiedostosta kopioidaan joka yö palveluaineisto kaupunkimittausosaston J:\-palvelulevylle, josta se on muun muassa kaupungin eri hallintokuntien käytävissä. Aineisto tuotetaan palvelulevylle dgn- ja MapInfo-formaateissa. Määräaloista tehdään automaattisesti joka yö myös kohteiden tarkastusajoja. Paikkatietanalyysistä saadaan excel-taulukoihin ne määräalakohteet, joiden sijainti- tai ominaisuustiedoissa on ristiriitaisuuksia Factan tietokannan ja määräalojen karttatiedoston välillä. Analyysissä syntyneitä virhelistauksia seurataan, eroavaisuudet tutkitaan ja virheelliset kohteet korjataan säännöllisesti kiinteistörekisterin henkilöstön voimin.

5.6 Määräalan rekisteröinnin lopputoimenpiteet

Määräalan rekisteröinnin ja aluerajauksen määrittämisen jälkeen kiinteistönluovutusilmoituksen tai luovutuskirjan kanteen merkitään määräalatunnus sekä rekisteröintipäivämäärä. Rekisteröidyistä määräaloista pidetään kuukausi- ja vuositasoista tilastoa. Rekisteröity määräala merkitään kyseisen vuoden excel-taulukkoon rekisteröintikuukauden mukaiselle välilehdelle. Taulukossa (kuva 18) lasketaan kunakin kuukautena ja koko vuonna rekisteröityjen määräalojen määrä, ja tietoa käytetään kaupunkimittausosaston suoriteseurannassa suoritteiden kappalemäärien ja yksikkökustannusten laskemiseen.

Määräalat 2013 [Yhteensopiva tila] - Microsoft Excel

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M
1	2013	TONTIT		TILAT					2013	TONTIT	TILAT	YHT	
2	JOULUKUU	PVM	M600	PVM	M600	YHT	Rekisteröija		Tammikuu	2	1	3	
3	442-7-4-M601			3.12.2013	1		Katri		Helmikuu	7	3	10	
4	40-99003-30-M601	4.12.2013	1				Katri		Maaliskuu	4	3	7	
5	47-194-8-M602	6.12.2013	1				Katri		Huhtikuu	11	17	28	
6	17-53-2-M609	6.12.2013	1				Katri		Toukokuu	4	0	4	
7									Kesäkuu	8	6	14	
8									YHT 1-6	36	30	66	
9													
10									Heinäkuu	10	3	13	
11									Elokuu	3	4	7	
12									Syyskuu	6	1	7	
13									Lokakuu	3	3	6	
14									Marraskuu	10	5	15	
15									Joulukuu	3	1	4	
16									YHT 7-12	35	17	52	
17													
18									YHT 1-12	71	47	118	
19													
20	YHT		3		1	4							

Kuva 18. Määräalojen lukumäärien seuranta-aulukko.

Uusista määräaloista toimitetaan sähköpostitse tieto kaupunkimitta- ja osaston kartta-toimistoon, joka tallentaa määräalan kantakartalle ja kiinteistökartalle.

Lopuksi määräalapaperit arkistoidaan sijaintialueen, eli kylän tai kaupunginosan mu- kaiseen kansioon. Jos samassa luovutuksessa on luovutettu useita määräaloja, ote- taan jokaiselle määräalalle arkistoon kopio kiinteistönluovutusilmoituksesta ja muista luovutusasiakirjoista.

6 Prosessikehitys

Kiinteistötoimitusten ja määräalojen rekisteröintiprosessit ovat nykyisellään hyvin mo- nimutkaisia ja vaikeaselkoisia, joten niitä olisi syytä kehittää huomattavasti yksinkertai- semmiksi. Rekisteröintitapahtumat sisältävät paljon käsityönä tehtäviä osaprosesseja, joista olisi syytä päästä eroon muun muassa rekisterien tietosisältöjen luotettavuuden parantamiseksi sekä henkilöstöä kuormittavan muistinvara- perustuvan ylläpidon mi- nimoimiseksi. Myös määräalojen ylläpitoprosessia ja kohteiden tietosisältöä Factassa tulisi saada selkeämmäksi, jotta sekä ylläpitäjillä että tiedon hyväksikäyttäjillä olisi yksi- selitteinen käsitys kohteen ominaisuuksista ja ulottuvuudesta.

Vaikka kiinteistötoimitusten ja määräalojen rekisteröintiä ohjaa pitkälti lainsäädäntö, voidaan varsinaisiin työprosesseihin vaikuttaa muotoilemalla ne mahdollisimman loogiseksi ja jouheviksi. Kuitenkin ohjelmistojen ja rekistereiden ”käyttäytyminen” sekä tapakäsittellä tietoa sanelevat työntekijöiden työtapoja. Esimerkiksi se, että kuntarekisteri Facta ja Stella Map eivät ole yhteydessä toisiinsa tietojen tallennuksessa eivätkä tiedonhaussa, aiheuttavat moninkertaista työtä ja tietojen tulkinnan virhemahdollisuutta. Jo se, että Factasta voisi lähettää pyynnön Stella Mapiin kohteen osoittamiseen kartalla tai päinvastoin Stella Mapista voisi tehdä pyynnön näyttää kohteen tiedot Factasta, helpottaisi suuresti tiedon hakua ja varmistaisi työprosessissa esimerkiksi sen, että aluerajaukselle on varmasti antanut Factan mukaisen tunnuksen.

Tässä työssä esiteltäisiin pää- ja osaprosesseihin on tehty muutoksia työn edetessä, ja ne on myös otettu mukaan prosessikuvauksiin. Työprosessien kuvauksia ei siis ole ”jäädytetty” johonkin tiettyyn hetkeen, vaan tulleet muutokset on kuvattu työssä aivan työn viimeistelyvaiheeseen saakka. Viimeiset prosesseja koskevat muutokset on kirjattu joulukuun 2013 alussa, jolloin päätettiin luopua hallinnanjakosopimusten mukaisten palstojen ylläpidosta. Hallinnanjakosopimuksessa määräosin omistetun kiinteistön omistajat sopivat kiinteistön maa-alueen ja mahdollisesti myös rakennusten hallinnoinnista. Tällaisten hallintapalstojen ylläpito on kuntarekisterissä haastavaa, sillä kirjaamisviranomaisen tai kiinteistöjen omistajat eivät ole velvollisia toimittamaan kunnalle tietoa sopimuksen solmimisesta tai muuttamisesta. Hallinnanjakosopimuspalstojen ylläpidosta sovittiin luovuttavaksi kuntarekisterin hallintayksiköiden uudistus- ja perusparannustyön yhteydessä, joten sopimusten kirjaamista kuntarekisteriin ja hallintayksikkökartalle kuvaava osio on poistettu myös tästä insinööritoiminnasta.

Kiinteistörekisterijaoksessa on pyritty toimintatapojen muuttamiseen aina kun se on ollut prosessien kannalta järkevää, ja omia työtapoja on pyritty kehittämään jatkuvasti. Suurin este työn järjeistämiseen ovat kuitenkin käytössä olevat työohjelmat, joihin ei työntekijöillä ole mahdollisuutta vaikuttaa. Tämän työn prosessikehitysosio sisältääkin pääasiassa juuri näitä työohjelmia koskevia kehityskohtia, sillä varsinaiset työtehtäviä koskevat muutokset sisältyvät jo tontin lohkomisen ja määräalan rekisteröintien prosessikuvauksiin. Alla luetellut prosesseihin liittyvät kehitysehdotukset vaativat muutoksia Facta-kuntarekisterin tietorakenteeseen, joten niitä ei pystytä toteuttamaan kaupunkimittausosaston oman asiantuntijahenkilöstön voimin. Mikäli muutosesitykset katsotaan tarpeelliseksi toteuttaa, tulee ehdotukset tarkkoine määrittelyineen toimittaa ohjelmistotoimittaja CGI:lle.

6.1 Tontin lohkomisen rekisteröintiprosessin kehittäminen

6.1.1 Rakennustunnusten muutokset kiinteistötoimitusten yhteydessä

Kiinteistötoimitusten rekisteröinnin yhteydessä kuntarekisteriin tehdään tarvittavat rakennustunnusten sekä rakennusten sijaintikiinteistöjen muutokset. Tunnusmuutokset ja rakennusten sijaintikiinteistöt päivittyvät automaattisesti Esirekisteröi-toiminnossa, mikäli rakennukset on linkitetty kaavayksikölle. Kiinteistörekisterin pitäjän tehtävänä on ylläpitää nykyisiä kiinteistötunnukseen pohjautuvia rakennustunnuksia sekä ilmoittaa muutoksista maistraattiin, joka puolestaan päivittää tiedot VRK:n perusrekistereihin. Kiinteistöjen rakennustietoja käytetään muun muassa kiinteistöverotuksen määrittämiseen, joten rakennustietojen paikkaansa pitävyys vaikuttaa muun muassa kunnan verotuloihin.

Tontin lohkomisen rekisteröinnin myötä vaadittavat rakennustunnus- ja sijaintikiinteistöjen muutokset tulee tällä hetkellä tarkastaa ennen Esirekisteröi-toimintoa kaavayksiköltä. Tämä tarkastus aiheuttaa yhden ylimääräisen välivaiheen rekisteröintiin, sillä rekisteröitävään tonttiin liitetyt rakennukset eivät näy Factan kiinteistöosassa. Suunnitelmaosa on erillinen osajärjestelmä kuntarekisterissä, joten rekisteröinti täytyy keskeyttää rakennusten tarkastamiseksi. Jos Toimituksen siirto -toimenpide toisi vireillä olevalle kiinteistölle näkyviin kaavayksikköön, eli tulevaan tonttiin liitetyt rakennukset, voisi rekisteröijä jouhevasti tarkastaa, että kaikki Ratu-kartalla näkyvät rakennukset ovat siirtymässä rekisteröitävälle tontille. Tässä vaiheessa olisi järkevää olla mahdollisuus liittää puuttuvat rakennukset suoraan kiinteistölle ja kaavayksikölle, jolloin puuttuvat rakennukset saisivat esirekisteröinnissä uuden kiinteistötunnuksen mukaisen rakennustunnuksen.

Kuvatut toiminnallisuuden muutokset vähentäisivät prosessin selkeytymisen lisäksi myös maistraattiin jälkikäteen lähetettäviä tapahtumalistojen täydennyksiä. Rakennustunnusten ja sijaintikiinteistöjen muutosten ilmoittamiseen ei ole olemassa valmiita lomakkeita, joten rekisterinhoitaja joutuu puutteen huomattuaan laatimaan muutosilmoituksen manuaalisesti. Manuaaliset tekstitiedostot ovat hitaita laatia, ja sisältävät runsaasti virhemahdollisuuksia, joten tällaisia työvaiheita olisi syytä välttää.

6.1.2 Rakennustunnusten ja rakennusten sijaintikiinteistöjen muutoksista ilmoittaminen

Kuten aiemmin todettu, rakennustunnusten ja rakennusten sijaintikiinteistöjen muutoksista ilmoitetaan tällä hetkellä maistraattiin lähetettävällä Factan Tapahtumalista-tulosteella. Tapahtumalista on "kertakäyttöinen" tuloste, sillä se on saatavilla ainoastaan heti Esirekisteröi-painikkeen painamisen jälkeen. Jos RTF-tiedostomuotoisen tapahtumalistan unohtaa avata tai esirekisteröinnissä syntyy jokin konflikti, on lista menetetty. Tällaisissa tilanteissa tapahtumalista täytyy laatia manuaalisesti esim. jonkin vanhan listan pohjalta. Kuvassa 19 on esimerkki esirekisteröidystä kiinteistöstä ja perustietonäytön Esirekisteröi-painikkeen tilalle väliaikaisesti tulleen Tapahtumalista-linkistä. Väliaikainen linkki on rajattu kuvaan punaisella.

Kiinteistötunnus 091-045-0304-0007 Riskutie			
Rakennuksia	0	Hallintayksiköitä	0
Rakennushankkeita	0	Käyttöoikeusyksiköitä	0
			Tietoja päivitetty 04.12.2013
<div> <input type="button" value="Muokkaa"/> <input type="button" value="Tarkista pinta-ala"/> <input type="button" value="Tapahtumalista"/> <input type="button" value="Poista"/> <input type="button" value="Näytä"/> </div>			
<div> <input type="button" value="Tulosta"/> Tulosteen kieli: suomi Tuloste: Tietoja kiinteistörekisteristä </div>			
Kiinteistön perustiedot			
Kiinteistötunnus	091-045-0304-0007		Olotila
Kiinteistön nimi			Voimassa
Rekisterilaji	Tontti	Rekisterinpitäjä	Kunta
Käyttötarkoitus	AO Erillispientalojen korttelialue	Rekisteröintipäivä	04.12.2013 Ei virallinen
Kaavan tonttijao	Erillinen tonttijako	Kumoamispäivä	
Maapinta-ala m ²	900	Vesipinta-ala m ²	
Laskennallinen pinta-ala m ²	900	Kokonaispinta-ala m ²	900
Osoitteet Lisää Kopioi Poista Näytä kaikki			Huomautukset
Lähiosoite:	Olotila:	Laji:	Sisäiset
Riskutie 26a	Voimassa oleva	Ensisijainen osoite	Valtio
Kaavat Lisää Poista			Tonttijaoit Lisää Poista
Tunnus	Kiinteistökohtainen kaavanlaatu	Ajanmukaisuus	Vahvistettu
12039	1522 Asemakaavamääräysten muutos	09.06.2011	K
		Arkistotunnus	Palauttava
		12320	26.08.2013
Kiinteistön kaavayksiköt			
Kaavayksikötunnus	Olotila	Kaavan tunnus	Tonttijaoit tunnus
091-045-0304-0007	voimassa	12039	12320
Rakennuskiellot Näytä kaikki			
Kaavayksikön rakennuskiellot Näytä kaikki			

Kuva 19. Esimerkki Factan kiinteistön perustietonäytöstä heti esirekisteröinnin jälkeen.

Tapahtumalistan kohdalla tämä häiriöherkkä tilanne olisi korjattavissa esimerkiksi sillä, että tapahtumalistat tallentuivat määrätyle verkkolevylle tai Factan kiinteistöosaan vastaavalla tavalla kuin KTJ-siirtotiedostot tallentuvat KTJ-siirto-välilehdelle Esirekisteröi-toiminnon seurauksena. Tallentuneet tapahtumalistat olisi helppo tulostaa jälkikäteen, eikä rekisteröinnissä olisi pelkoa tiedoston menettämisestä.

Factan toimitustieto-osan kehittämisen yhteydessä on ollut esillä, että tapahtumalistan sisältämät rakennuksiin liittyvät muutokset tallentuisivat Ilmoitus viranomaiselle -tulosteeseen. Tämä tuloste on sisällöltään kattavampi kuin tapahtumalista, sillä se sisältää muun muassa omistajien tiedot sekä virallisen rekisteröintipäivämäärän kiinteistön muodostustietojen lisäksi. Ilmoitus viranomaiselle -tuloste on myös ulkoasultaan huomattavasti selkeämpi kuin tapahtumalista. VRK:ssa on kuitenkin käynnissä hanke rakennustietojen uudistamiseksi, jonka yhteydessä myös rakennustunnuksen muoto tulee muuttumaan. Muutoksen myötä koko maan rakennukset saavat uuden muotoisen pysyvän rakennustunnuksen, joka ei enää pohjautu kiinteistötunnukseen. Rakennustunnus ei myöskään muutu kiinteistöjaotuksen muutoksen yhteydessä, vaan pysyy samana koko elinkaarensa ajan. Tämän, kuten muiden rakennustietoja koskevien muutosten on määrä tulla voimaan 1.10.2014. [Ylä-Kero 2013.] Vuoden sisällä voimaan astuvan muutoksen vuoksi on ehkä turhan suuri työ lähteä määrittelemään rakennusmuutoksia toimitustieto-osan tulosteeseen. Oletettavasti pienemmällä työmäärällä selvittää, jos nykyinen tapahtumalista saadaan määriteltyä tallentumaan edellä kuvattuihin vaihtoehtoihin sijainteihin. Tapahtumalistan määrittelyjen muuttamista puoltaa osaltaan myös se, että toimitustieto-osan kehittämisessä on käynnissä useita muita prioriteetiltaan tärkeämpiä hankkeita, jotka menevät tämän muutosehdotuksen edelle.

6.1.3 Hallintayksikön tietojen kopiointi

Uuden hallintayksikön (Pn, M, V) perustaminen ei sisällä toimintoa, jossa hallintayksikölle voisi kopioida jonkin jo olemassa olevan hallintayksikön tai kaavayksikön tietoja. Ohjelma tallentaa uudelle perustetulle hallintayksikölle ainoastaan syötetyn tunnuksen sekä olotilan "Vireillä". Koska hallintayksiköt sisältävät tallennettavaa tietoa suhteellisen runsaasti, olisi tällainen kopiointi mahdollisuus hyödyllinen toiminto. Facta-kuntarekisteri on web-selainpohjainen ohjelmisto, joten eri osajärjestelmien tai kohteiden tietoja ei pysty tarkastelemaan samanaikaisesti. Vaihtoehtoina tietojen kopiointiin Facta-kohteelta toiselle on kuvaruutukaappausten hyväksikäyttö tai tallennettavien tietojen kirjoittaminen muistilapulle. Kopiointimahdollisuuden myötä manuaalinen työ vähenisi, ja tietojen tallentamatta jäämisen tai näppäilyvirheen mahdollisuus pienenesi.

Hyödyllisintä kopiointi-toiminto olisi etenkin uuden V0-hallintayksikön tallentamisessa. V0 sisältää pääasiassa samat tiedot kuin kiinteistön P0, joten ohjelma voisi automaattisesti kopioida P0:lta pinta-alat, käyttötarkoituksen, kaavayksiköt, osoitteet ja sijaintitiedot. Määrittelyihin voisi sisällyttää lisäksi P0:n kadun kunnossapitokoodin arvon siirtä-

misen V0:lle sekä P0:n kunnossapitokoodin muuttamisen aina arvoksi "0 Ei". Myös rakennukset tulisi samassa yhteydessä siirtää P0:lta V0:lle. Tällä hetkellä uuden hallintayksikön tiedot ovat tyhjiä, mikä ilmenee kuvassa 20 näkyvistä hallintayksikön Perustiedot- ja Sijaintitiedot-välilehdistä.

Hallintayksikkötunnus 091-041-0298-0001-V0000
Rakennuksia 0 Tietoja päivitetty 04.12.2013

Tallenna Sulje Poista

Hallintayksikön perustiedot

Tunnus 091-041-0298-0001-V0000
Rajaus Varma rajaus

Sijaintikiinteistö 091-041-0298-0001
Maapinta-ala m²

Vaihe Vireillä
Vesipinta-ala m²

Käyttötarkoitus
Kokonaispinta-ala m²

Huomautus
Laskennallinen pinta-ala m²

Kadun kunnossapitokoodi

Vuokrasopimuksen tiedot

Numero
Loppumispäivä

Vuokratunnus
Siirtopvm

Allekirjoituspvm
Vuokra

Alkamispvm
Myyntihinta

Hallintayksikön kaavayksiköt

Rakennuskiellot Näytä kaikki

Hallintayksikkötunnus 091-041-0298-0001-V0000
Rakennuksia 0 Tietoja päivitetty

Aluetiedot Lisää Poista

Karttalehdet Lisää Poista

Muokkaa

EUREF-FIN	N	0	E	0
KKJ	P	0	I	0
Paikallinen KJ	X	0	Y	0

Kuva 20. Esimerkit Facta-kuntarekisteriin perustetun uuden hallintayksikön Perustiedot- ja Sijaintitiedot-välilehdistä.

Myös muiden hallintayksiköiden kohdalla kopiointi-toimintoa olisi järkevä hyödyntää. Muiden kuin V0-hallintayksiköiden perustietojen kohdalla kopioinnissa tulisi kuitenkin olla mahdollista valita hallintayksiköltä tai kaavayksiköltä kopioitavat ominaisuustiedot, sillä kaikille kohteille ei ole tarpeen tai järkevää tallentaa samoja tietoja. Toiminto voisi käyttäytyä esimerkiksi siten, että käyttäjä syöttäisi kopiotavan kohteen tunnuksen, jonka jälkeen hän valitsisi rukseilla kopioitavat ominaisuustiedot. Eri hallintayksikkölajit sisältävät yhtenäisten perustietojen lisäksi omia lajikohtaisia ominaisuustietoja. Määrä-ala-hallintayksiköillä on perustietojen lisäksi määräalan saantoon liittyviä tietoja ja vuokra-alueilla vuokrasopimukseen liittyviä tietoja. Koska määräalat tallentuvat Factaan KTJ-tietopalvelusanomasta, ei Määräala-hallintayksikön ominaisuustietojen kopiointia ole välttämättä tarpeen toteuttaa. Tällöin sivu, jolta kopioitavat tiedot valitaan, ei myös-

kään kasvaisi sisällöltään kohtuuttoman suureksi, kun valittavina tietoina olisivat hallintayksikön yleisten perustietojen lisäksi vain vuokrasopimuksen tiedot.

Näitä kahta edellä kuvattuja erityyppistä kopiointi-toimintoa voisi hyödyntää muun muassa kiinteistöjaotuksen muutoksen yhteydessä, kun vanha vuokra-alue lakkaa lohkoamisen rekisteröinnissä ja vuokraus siirtyy kohdistumaan muodostettuun rekisteriyksikköön. Tällaisessa tapauksessa ominaisuustietojen kopiointi toteutuisi siten, että uuden V0:n perustamisen yhteydessä ohjelma kopioisi ja siirtäisi yllä määritellyt P0:n tiedot V0:lle. Tämän vaiheen jälkeen käyttäjän olisi mahdollista pyytää ohjelmaa kopioimaan vanhalta vuokra-alueelta vuokrasopimuksen sekä haltijan tiedot. Näin koko V0:n tiedot olisivat tallentuneet ohjelmallisesti, eikä manuaalista tietojen tallentamista tarvittaisi lainkaan. Käyttäjän olisi kuitenkin tässäkin tapauksessa mahdollista muokata hallintayksikön ominaisuustietoja jälkikäteen tarpeen niin vaatiessa.

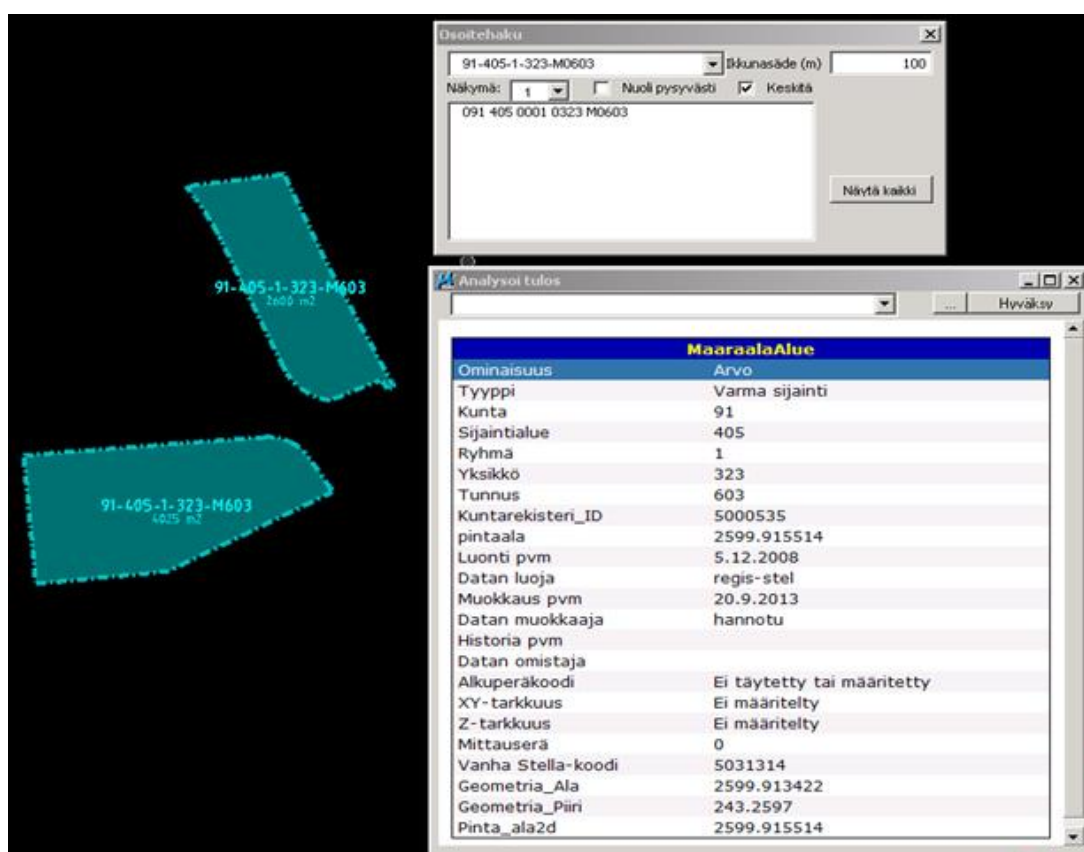
6.2 Määräalojen ylläpitoprosessin kehittäminen

Syyskuuhun 2013 saakka määräalojen, kuten muidenkin hallintayksiköiden aluerajauksia ylläpidettiin MicroStation V8 -ohjelmistolla. Siirtyminen kaupunkimittausosaston muissa prosesseissa jo käytössä olevaan MicroStation Stella Map -ohjelmiston käyttöön oli jo sinänsä kehitysaskel kiinteistörekisterijaoksen työprosesseissa, sillä aluerajausten luominen ja muokkaaminen on Stella Mapilla huomattavasti yksinkertaisempaa kuin vanhalla MicroStation V8 -pohjaisella Repe-ohjelmistolla. Määräalat olivat ensimmäinen hallintayksikkölaji, joka siirrettiin Stella Map -ylläpitoon, joten työprosessi ja työkalut tulevat varmasti kehittymään ajan myötä. Ensimmäiset kehitysehdotukset Stella Map -skeemaan tehtiin heti käyttöön oton jälkeen, eli syyskuussa 2013. Skeemaa ja toiminnallisuutta koskevat muutokset toteutetaan pääsääntöisesti kaupunkimittausosaston paikkatietotoimistossa.

6.2.1 Monipalstaiset määräalat

Yhtenä ensimmäisistä kehitystoiveista Stella Mapin määräala-kohteeseen oli muun muassa tiedon määräalan yksi-/monipalstaisuudesta lisäämisestä kohteen ominaisuustietoihin. Koska kaikki monipalstaisten määräalojen osat ovat omia kohteitaan eikä niitä ole ryhmitelty toisiinsa, voi määräalan palstojen määrää olla vaikea havaita ilman kohteeseen liitettyä attribuuttitietoa yksi-/monipalstaisuudesta. Tämän vuoksi katsottiin,

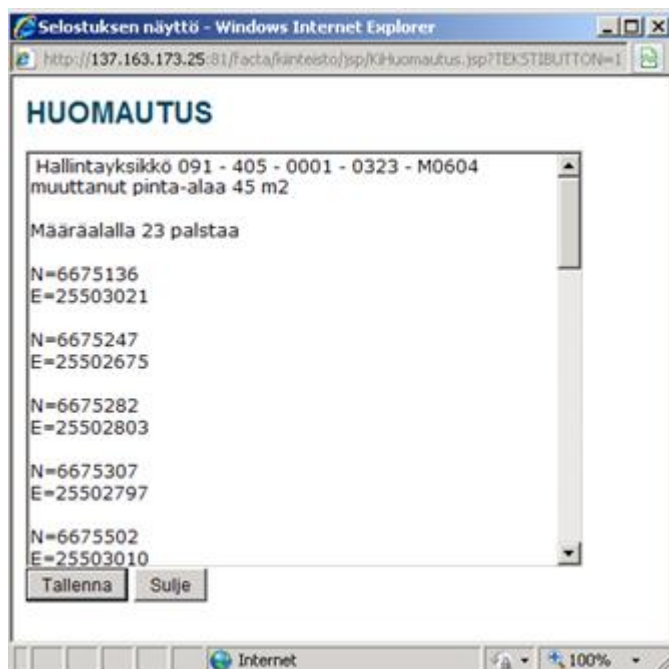
että aineiston käyttäjän kannalta olisi selkeintä, että palstojen määrä ilmenisi aluekohteen ominaisuustiedoista. Tavoiteltava tilanne kuitenkin olisi, että monipalstaiset kohteet olisivat ryhmiteltyinä, jolloin yhtä aluerajausta valittaessa myös muut samaa kohdetta olevat palstat saataisiin korostettua. Kuvassa 21 on esimerkki monipalstaisesta määräalasta ja sen Stella Mapin ominaisuustiedoista. Kyseisellä määräalalla on yli 20 palstaa, mutta tämä tieto ei ilmene kohteen attribuuttitiedoista. Määräalan palstoja ei myöskään pysty hakemaan Stella Mapin osoitehaualla, sillä Factaan ei ole voitu määrittää määräalalle kuin yksi koordinaattitieto, jonka osoitehaku kartalla näyttää.



Kuva 21. Esimerkki Stella Mapin monipalstaisesta määräalakohteesta.

Toinen palstojen lukumäärää koskeva kehityskohta on Factan M-hallintayksikkö. M-hallintayksiköille, kuten muillekin hallintayksikkölajeille on mahdollista tallentaa ainoastaan yksi sijaintitieto. Kuten aiemmin todettu, Factaan tieto määräalan monipalstaisuudesta on ratkaistu tallentamalla hallintayksikön Huomautus-kenttään palstojen lukumäärä sekä palstojen sijaintipisteiden koordinaatit (kuva 22). Huomautus-kenttään voi kuitenkin tallentaa mitä tahansa tietoa, ja esimerkiksi vuokra-alueiden kohdalla kenttään tallennetaan vuokrausta koskeva Kiinteistölautakunnan tai tonttiosaston toimisto-

päällikön päätöksen päivämäärä ja pykälänumero. Huomautus-kenttä on myös erittäin huomaamaton, ja impulssin siitä, että kentässä on jotain tekstiä, antaa ainoastaan himmeä ruksi hallintayksikön Perustiedot-näytöllä olevan Huomautus-tekstin vieressä. Kentän tiedot jäävät siis helposti huomaamatta. Rekisteritiedon tulisi myös olla niin kattavaa ja luotettavaa, että kaikki tarvittavat ominaisuustiedot olisi mahdollista tallentaa omiin kenttiinsä, jolloin ne olisi mahdollista ottaa erilaisiin kyselyihin ja paikkatieto-analyysihin. Lisäksi useat kiinteistöjen tietoja käyttävät kaupungin hallintokunnat käyttävät Factan Tietopalvelu-osaa, jossa ei näy Huomautus-kentän sisältö. Tämän vuoksi olisi tärkeää saada M-hallintayksikölle mahdollisuus tallentaa useita sijainteja Sijaintitiedot välilehdelle, jolloin määräalan monipalstaisuus olisi selkeästi havaittavissa ja ominaisuus voitaisiin sisällyttää esimerkiksi Factan Kyselyosan hakuihin.



Kuva 22. Factan Huomautus-kenttä.

Factan Huomautus-kentän lisäksi monipalstaiset määräalat merkitään erilliseen monipalstaiset määräalat sisältävään excel-tilaukseen. Määräalan rekisteröinnissä sekä kohteen ulottuvuuden muuttuessa kiinteistöjaotusten muutosten yhteydessä täytyy siis muistaa ylläpitää näitä kahta tietolähdettä. Manuaalisesti ylläpidettävät tietovarastot ovat vaikeasti hallittavia, ja niiden tietosisältö jää helposti päivittämättä lukuisten muiden osaprozessien yhteydessä. Näin ollen aikaa myöten on todennäköistä, että eteen tulee tilanne, jolloin Factan ja excel-tilauksen tietosisältö eivät enää vastaakaan todellista rekisteritilannetta.

Määräalan rekisteröinti- ja ylläpitoprosessin kannalta olisi siis selkeintä, että tieto monipalstaisuudesta ilmenisi yksikäsitteisesti Stella Mapin määräala-kohteesta ja Factan Sijainti-välilehdeltä.

6.2.2 Vuokra-alueen kohdistuminen määräalaan

Helsingin kaupungissa on alueita, joissa Helsingin kaupungin omistamaan määräalaan kohdistuu vuokraus. Factan hallintayksiköiden ominaisuustietoihin ei pysty tallentamaan vuokrauksen kohdistumisesta määräalan alueeseen kantakiinteistön sijaan. Myöskään Stella Map -kohteisiin ei tallenneta kohdentuvuuksia. Koska tätä tietoa ei pysty yksikäsitteisesti tallentamaan minnekään, ilmenee se ainoastaan kartalta, kun otetaan määräalojen ja vuokra-alueiden aluerajaukset yhtä aikaa karttatarkasteluun.

Tämä Factan hallintayksikkö-kohteiden ominaisuustietojen puutteellisuus aiheuttaa ongelmia erilaisiin analyysihin ja kyselyihin, esimerkiksi omistaja- ja haltijakyselyihin. Koska Factaan ei voi tallentaa, että jokin tietty vuokra-alue kohdistuu määräalaan, saadaan tietyn vuokra-alueen omistaja- ja haltijahaun tuloksena tiedot kantakiinteistön omistajasta, kaikkien kiinteistöllä olevien määräalojen omistajista sekä haetun vuokra-alueen haltijasta. Jotta esimerkiksi rakennuslupaa varten tilattavaan omistajatietoselvitukseen saadaan oikeat kiinteistön omistajan ja alueen haltijan yhteystiedot, joudutaan hakua varten tekemään monenlaisia kartta- ja rekisteritarkasteluja. Jos kuntarekisteri antaisi mahdollisuuden tallentaa tiedon vuokra-alueen kohdistumisesta määräalan alueeseen, tulisi omistaja- ja haltijahaun tuloksiin ainoastaan kyseisen määräalan omistajat sekä vuokra-alueen haltijat, eikä ylimääräisiä hakutulosten käsin korjailuja tarvitsisi tehdä.

7 Johtopäätökset

Kiinteistötoimitusten ja määräalojen rekisteröinti- ja ylläpitoprosessit ovat hyvin monivaiheisia ja paljon manuaalista työtä sisältäviä prosesseja. Koska prosesseihin ei ole ollut olemassa työohjeita eikä työnkulkukaavioita, on tiedon tuottaminen pohjautunut pitkälti hiljaisen tiedon varaan. Kuntarekisteri Factan kiinteistöosaan on laadittu käyttöohje ohjelmistotoimittaja CGI:n toimesta. Dokumenttia ei kuitenkaan voi hyödyntää käyttöohjeena, sillä se keskittyy lähinnä kiinteistöosan sisältämän tiedon kuvaamiseen ja hakemiseen, eikä työnteon ohjaamiseen. Myöskään Stella Map -aineiston ylläpitoon

ei ole saatavilla työ- tai käyttöohjetta. Työlle oli siis selkeä tarve, jotta ylläpitokäytännöt saataisiin yhtenäisiksi ja tieto kaikkien ulottuville.

Prosessikuvausten ja työohjeiden laatiminen ovat olleet erittäin pitkäjänteisiä ja aikaa vieviä prosesseja. Kuvauksia ja ohjeita on jouduttu uudistamaan ja muokkaamaan useaan kertaan muun muassa uusien työohjelmien käyttöönoton sekä ylläpidettävän aineiston ja rekisterisisällön lisääntymisen myötä. Työskentelen kiinteistörekisterijaoksessa, jossa työnkuvaani kuuluu rekisteröintien lisäksi muun muassa rekisterinhoitajien koulutus ja työtehtävissä opastus. Roolini vuoksi olen kehitellyt prosesseja työni ohessa kaiken aikaa, ja työprosessien kuvailuosio sisältääkin runsaasti työn laatimisen aikana tai jo aiemmin tehtyä työtapoihin liittyvää kehitystyötä. Insinöörityön ulkopuolelle jää vielä kiinteistöalueiden ylläpitoprosessin kuvaaminen tontin lohkomisen rekisteröinnin yhteydessä, sillä kyseistä aluemaista kiinteistöaineistoa ei ehditty ottaa käyttöön eikä ylläpi-toon tämän työn laatimisen aikana. Ylläpitoprosessin ja työohjeiden laatiminen jäivät siis tehtäväksi myöhemmässä vaiheessa.

Kaikissa rekisteröintiin liittyvissä toiminnoissa ja työvaiheissa tulee noudattaa kiinteistö-lainsäädäntöä sekä huomioida eri sidosryhmät. Työn monivaiheisuuden ja työtä ohjaa-van lainsäädännön vuoksi mahdollisimman yksityiskohtaiset ja selkeät työohjeet ovat ensiarvoisen tärkeitä. Lähtökohdaksi kiinteistörekisterijaoksen työohjeisiin onkin otettu se, että ohjeiden tulee olla niin yksityiskohtaiset, että jokainen jaoksen työntekijä pystyy tarpeen tullen niiden perusteella tekemään kyseisen työtehtävän. Näin työnkuvia saa-daan monipuolisemmiksi ja töitä pystytään myös kierrättämään joustavammin esimer-kiksi loma-aikoina. Koska jokainen rekisteröitävä kohde on erilainen, ei kaiken kattavia ohjeita ole mahdollista laatia. Tästä syystä on rekisteröijän oltava jokaisessa työvai-heessa valppaana ja valmiina kyseenalaistamaan tietoa. Vaikka toimitusinsinööri päät-tää toimituksessa käsitellyistä asioista ja on myös vastuussa päätöksistään, voi hänel-lekin sattua virheitä. Tämän vuoksi toimitukseen on suhtauduttava tietyllä ”kriittisyydel-lä”, jottei kiinteistö- ym. rekistereihin tulisi tallennetuksi virheellistä tietoa. Kiinteistöre-kisterissä olevia virheitä voi korjata ainoastaan KRL 8 §:n mukaisella kiinteistörekisterin pitäjän virheenkorjauspäätöksellä, josta tulee tarvittaessa myös tiedottaa asianosaisia. Virheellisistä kiinteistörekisteritiedoista aiheutuneista vahingoista on myös mahdollista joutua korvausvastuuseen KRL 11 §:n nojalla. Näiden seikkojen vuoksi on siis perustel-tua olla erittäin valppaana ja vertailla eri lähteiden tietoja keskenään, sillä myös rekiste-rit ym. lähtöaineistot saattavat sisältää virheitä.

Insinööriyön laatiminen aloitettiin alkuvuodesta 2013 ja tietosisällön lisääminen tai sen oleellinen muokkaaminen päätettiin marraskuun 2013 lopussa. Kuten todettu, vuoden 2013 aikana kiinteistörekisterijaoksen työtehtäviin on tullut runsaasti muutoksia. Ohjelmisto- ym. muutoksia ovat olleet toimituskarttojen siirtäminen Stella Map -ylläpitoon, mikä muutti KTJExport-työkalulla tehtävän siirtotiedoston työnkulkua kiinteistörekisterijaoksessa, Factan toimitustieto-osan käyttöönotto sekä toimituspöytäkirjoihin tehdyt sisältömuutokset kuten muodostajakiinteistöjen pinta-alojen tarkastusmenettely. Oma vaikutuksensa oli myös Helsingin kaupungin tasokoordinaatiston vaihtamisella Helsingin kaupungin erilliskoordinaatistosta ETRS-GK25-tasokoordinaatistoon. Koordinaatiston uudistamisella on ollut vaikutusta etenkin kiinteistötoimitusten KTJ-rekisteröintiin sekä määräalojen aluerajausten luontiin. Viimeisimpänä ja merkittävimpana muutoksena kiinteistörekisterijaoksen työnkulkuun on ollut hallintayksikköaineistojen siirtäminen Stella Map -ylläpitoon. Tämä muutos helpotti hallintayksiköiden aluerajausten tekemistä, sillä aiemmin digitoinnissa joutui käyttämään kahta eri MicroStation-ohjelmistoa. Aiemmin aluerajaus luotiin MicroStation V8 -ohjelmistolla, minkä jälkeen se liitettiin Repe-ohjelmistolla ylläpidettävään hallintayksiköiden primääriaineistoon ja sille annettiin oikeat Factan mukaiset ominaisuustiedot. Myös kaikki tausta-aineistot lukuun ottamatta hallintayksiköitä olivat Stella Map -muotoisia, joten niitä ei voinut suoraan hyödyntää hallintayksiköiden luonnissa ilman tiettyjä toimenpiteitä kuten attribuuttitietojen poistamista. Myöskään vanhan MicroStation V8 -ohjelmiston muokkaustyökalut eivät käyneet Stella Map -kohteiden muokkaukseen. Nykyisellä Stella Map -ohjelmistolla aluerajausten luonti on siis selvästi yksinkertaisempaa ohjelmistojen, referenssiaineistojen sekä kohteiden monimuotoisuuden karsiutumisen myötä.

Kiinteistörekisterijaos ei ole saanut räätälöityä koulutusta tai ohjeistusta hallintayksikköaineistojen ylläpitoon Stella Map -ohjelmistolla. Tässä työssä onkin luotu työohjeet määräalojen aluerajausten luontiin Stella Mapilla, joita voidaan hyödyntää myös muiden hallintayksikkölajien ylläpidossa. Työohjeiden laatiminen oli kuitenkin hieman haastavaa, sillä koulutuksen ja ohjeistuksen puuttumisen vuoksi ylläpitokäytännöt on luotu oman käyttökokemuksen perusteella. Ehkä tulevaisuudessa käytön vakiintumisen myötä ylläpitotavat muuttuvat yksinkertaisemmiksi, jolloin myös työohjeet päivitetään niiltä osin.

Tämän insinööriyön valmistumisen jälkeen työn tulokset on tarkoitus esitellä kaikille kiinteistönmuodostus- ja kiinteistörekisterijaoksen työntekijöille sekä muille asiasta kiinnostuneille kaupunkimittaustoimistolla. Lisäksi ainakin kiinteistörekisterijaoksen henki-

lökunnalle tullaan järjestämään räätälöityä koulutusta työn tulosten pohjalta. Myös työohjeet jäävät kiinteistörekisterijaoksen vapaaseen käyttöön.

8 Yhteenveto

Kokemukseni perusteella suurin ongelma kiinteistörekisterijaoksen työtehtävissä ja prosessikehityksessä on tässä työssä esille tuomani ylläpito-ohjelmistojen kankeus. Vaikeuksia tuottavat etenkin kuntarekisterin ja aluekohteiden tietosisällön ylläpito. Työohjelmien takana ovat ulkopuoliset ohjelmistotuottajat, joiden kautta myös tarvittavat maksulliset muutokset on tilattava. Kaupunkimittausosaston omilla paikkatietoasiantuntijoilla ei ole mahdollisuutta tehdä muutoksia Factan toimintoihin tai tietorakenteeseen, vaan muutokset on tilattava ohjelmistotoimittaja CGI:ltä. Stella Mapiin pystytään tekemään jonkin verran skeema- ym. muutoksia, mutta niidenkin mahdollisuudet ovat rajalliset. Esimerkiksi tätä kauan kaivattua kartan ja rekisteritiedon yhteenliittymää ei pystytä toteuttamaan kaupunkimittausosastolla, joten on pitkälti ohjelmistotoimittajien välisestä yhteistyöstä sekä käyttäjäorganisaatioiden rahoituksesta kiinni, saadaanko tämä ominaisuus koskaan toteutumaan.

Työn edetessä heräsi myös muita erityisesti Factan kiinteistöosaan liittyviä kehityskohtia. Nämä eivät kuitenkaan suoranaisesti kohdistu tontin lohkomisen tai määräalan rekisteröintiprosesseihin, joten niitä ei ole otettu yksityiskohtaiseen tarkasteluun ja määrittelyyn tässä työssä. Kiinteistönmuodostuksen kannalta esille nostamisen arvoinen kehityskohta on vuokraoikeuden laitostunnuksen kirjaaminen Factan V-hallintayksikön vuokrasopimustietoihin. Helsingin kaupungissa on runsaasti kaupungin aikojen saatossa vuokraamia kaavayksikkötunnukseen pohjautuvia kohteita, joita ei ole lohkottu asemakaavan mukaisiksi tonteiksi, vaan ne ovat osa pinta-alaltaan suurta maarekisterikiinteistöä. Vuokrakohteet näkyvät lainhuuto- ja kiinnitysrekisterissä kohdekiinteistön rasi-
tustodistuksessa vuokraoikeutena. Yhdellä maarekisterikiinteistöllä voi olla jopa 59 sivua hallintaoikeuden vakuudeksi vahvistettuja kiinnityksiä, joita ei pysty kohdentamaan nykyisillä tiedoilla Factan ja vuokra-aluekartan vuokrakohteisiin. Jokaisella hallintaoikeuden vakuudeksi vahvisteulla kiinnityksellä on rasi-
tustodistuksessa näkyvissä yksilöllinen vuokraoikeuden tunnus eli laitostunnus. Tämän yksilöllisen L-tunnuksen avulla olisi mahdollista rakentaa linkitys rasi-
tustodistuksen ja kuntarekisterin vuokrakohteen välille. Kiinteistötoimitusten yhteydessä tulee tutkia vuokraoikeuden vakuudeksi vahvistettujen vuokraoikeuksien kohdentuvuus toimituksen kohdealueeseen, joten

jos Factan V-hallintayksikölle olisi kirjattu rasiustodistuksen mukainen laitostunnus, olisi vuokra-aluekartan avulla yksinkertaista tarkastaa, mikä rasiustodistuksen vuokra-oikeuksista kohdistuu toimituksen kohteena olevaan alueeseen. Myös tonttiosaston ylläpitämään MVJ-maanvuokrajärjestelmään kirjataan vuokrakohteen laitostunnus, joten tämän ”avaimen” avulla olisi mahdollista linkittää toisiinsa kolmen erillisen tietokannan tietosisältö.

Oman lisänsä ja haasteensa kiinteistö- ja kuntarekisterin ylläpitoon tuovat myös tulossa olevat lainsäädännölliset muutokset. Esimerkiksi kiinteistötunnusjärjestelmä on uudistumassa vuoden 2014 aikana. Kaavailtujen muutosten myötä kiinteistötunnuksessa esiintyvä kuntatunnus ei muutu kuntaliitosten myötä, vaan kiinteistön kunta ilmenee ainoastaan kiinteistön ominaisuustietona olevasta sijaintikunnasta. Tulevaisuudessa kiinteistötunnuksen ensimmäinen kolmenumeroinen numerosarja, joka nykyisin on varattu kuntatunnukselle, säilyy siis kuntaliitoksissa muuttumattomana, ja kiinteistön sijaintikunta näkyy esimerkiksi kiinteistörekisteriotteella kohdasta ”Sijaintikunta”. Myös ryhmätunnus jää historiaan, jolloin rekisterikylä tai kunnanosa poistuu kiinteistötunnuksen ominaisuustiedoista sekä kiinteistörekisterikartalta. Kiinteistötunnuksesta ei jatkossa voi enää päätellä yksikön sijaintikuntaa, rekisterikylää tai kaupunginosaa. Muutos aiheuttaa myös sen, että kylän- ja kunnanosan rajat poistuvat kaikilta kartoilta ja kyseiset rajat esitetään jatkossa kiinteistörajoina. [Häikiö 2013a.] MRL 55 §:n mukaan asemakaavassa määrätään kadun ja muun yleisen alueen nimi samoin kuin kunnanosan ja korttelien numerot. Toistaiseksi voimassa olevassa JHS 134:ssä puolestaan määritellään muun muassa MRL:n mukaisten sitovissa tonttijaoissa käytettävien kaavayksiköiden tunnuksen muoto sekä yleisen alueen tunnuksessa käytettävät ryhmätunnukset. Nykyisellään JHS 134:n mukainen kaavayksikön tunnus on 14-merkinen numerosarja, joka sisältää kolminumeroisen kuntatunnuksen, kolminumeroisen kaupungin- tai kunnanosan numeron, nelinumeroisen korttelinumeron tai sitä vastaavan muun alueen numeron sekä nelinumeroisen kaavayksikön numeron. [JHS 134.] Kiinteistötunnusjärjestelmän uudistuksen myötä tämä JHS 134 -suositus tullaan korvaamaan uudella suosituksella. Kuitenkaan tässä luonnosvaiheessa olevassa JHS-suosituksessa ei oteta kantaa itse tunnuksen muodostamiseen. Nähtäväksi siis jää, miten uusien asemakaavojen kortteleiden tunnuksset ja sitä kautta myös tonttijaon mukaiset kiinteistötunnukset sekä yleisten alueiden tunnuksset tulevaisuudessa muodostuvat. Jatkossahan asemakaava-alueella sijaitsevia kiinteistöjä ei voida enää sijoittaa tiettyihin kaupunginosiin, kun kaupunginosa rajat poistuvat. Nämä kiinteistötunnusjärjestelmän mukanaan

tuomat muutokset tulee muistaa huomioida myös kuntarekisterin tietorakenteessa, Stella Map -karttakohteissa sekä erilaisissa rekisterien välisissä tiedonsiirroissa.

Pienempi lainsäädännöllinen muutos on 1.1.2014 voimaan tuleva muutos kiinteistönmuodostamislain 234 §:ään. Lakimuutoksen myötä valitukset maanmittaustoimituksista ja kirjaamisratkaisuksista, kiinteistörekisterin pitäjän päätöksistä sekä tielautakunnan toimituksista toimitetaan suoraan valituksen käsittelevään maa- ja metsätalouden valituslautakuntaan. Maa- ja metsätalouden tulisi viipymättä antaa tieto kiinteistörekisterin pitäjälle siitä, onko toimituksesta, kirjaamispäätöksestä tai kiinteistörekisterin pitäjän päätöksestä valitettu. Tieto valituksesta on sovittu toimitettavaksi sähköpostitse samaan osoitteeseen, johon maanmittaustoimistot toimittavat kunnalle tiedot myönnettyistä lainhuudoista yhden arkipäivän kuluessa valituksen saapumisesta. [Häikiö 2013b.] Tähän saakka kiinteistötoimitukset on voitu rekisteröidä heti valitusajan päättymisen jälkeisenä päivänä, jollei toimituksesta ole valitettu. Vuoden vaihteen jälkeen tilannetta on puntaroitava uudelta kantilta, sillä vaikka maa- ja metsätalouden tulisi viipymättä ilmoittaa kuntaan valituksen jättämisestä, ei toimitusta voida rekisteröidä heti seuraavana päivänä valitusajan päättymisestä tiedon viivästy- misriskin vuoksi. Jatkossa rekisteröintiä voidaan joutua viivyttämään muutamalla päi- vällä, jotta voidaan olla varmoja, että toimitus todella voidaan rekisteröidä.

Kauempana tulevaisuudessa on jo vuosia vireillä ollut lakiehdotus 3D-kiinteistönmuodostamisesta, joka tulee todennäköisesti aiheuttamaan suuria muutoksia sekä itse kiinteistöjärjestelmään että ylläpidettäviin rekisteri- ja karttajärjestelmiin. Näihin kolmiulotteisten kiinteistöjen mukanaan tuomiin muutoksiin olisi hyvä varautua jo hyvissä ajoin kuntarekisterin ja kaupungin muiden paikkatietoaineistojen osalta, jotta järjestelmämuutokset ovat valmiina, kun itse lakimuutos astuu voimaan.

Kiinteistörekisterijaoksen työtehtäviin vaikuttava lakimuutos on myös rakennustunnuk- sen rakenteen muuttuminen. Loppuvuodesta 2014 mahdollisesti voimaan tulevat muu- tokset lakiin väestötietojärjestelmästä ja Väestörekisterikeskuksen varmennepalveluista (21.8.2009/661) sekä valtioneuvoston asetukseen väestötietojärjestelmästä (25.2.2010/128) aiheuttavat sen, että tulevaisuudessa rakennustunnus ei muutu raken- nuksen sijaintikiinteistön tunnuksen muutoksen yhteydessä, vaan pysyvä rakennustun- nus säilyy samana koko rakennuksen elinkaaren ajan. Vaikka kiinteistöjen rekisteröin- nin yhteydessä ei enää tarvitse ylläpitää ja ilmoittaa maistraatille muuttuneita rakennus- tunnuksia, säilyy kiinteistörekisterinpitäjällä velvollisuus pitää yllä rakennuksen sijainti- kiinteistöjä. Rakennusten sijaintikiinteistöjen tietojen kuten muidenkin kunnan raken-

nustietojen tallentaminen väestötietojärjestelmään tullaan Väestörekisterikeskuksen antaminen tietojen mukaan siirtämään kunnan tehtäväksi. Nähtäväksi jää, saadaanko Facta-kuntarekisteriin sanomapohjainen VTJ:n ylläpitorajapinta, jota kautta muuttuneet rakennustiedot välitetään suoraan väestötietojärjestelmään, vai tehdäänkö rakennusten sijaintikiinteistöjä koskevat päivitykset selainpohjaisen VTJ:n ylläpitokäyttöliittymän kautta. [Ylä-Kero 2013.]

Yksistään jo esiteltyjen rekisterin pitoa koskevien muutosten valossa on perusteltua ylläpitää ja päivittää nyt laadittuja työohjeita sekä prosessi-/työnkulkukaavioita. Ohjeiden ajan tasalla pito vaatii jatkuvaa prosessien tarkkailua, joten jotta työohjeet pysyisivät ajantasaisina, olisi järkevää nimetä osaprosesseille vastuuhenkilöt, joiden tehtävänä on säilyttää työohjeiden ajanmukaisuus. Vastuuhenkilön tehtäviin sisältyisi myös muutoksista tiedottaminen ja tarvittava opastus. Kun prosessien kulut ja työohjeet pidetään ajantasaisina, ei tietotaito jää vain hiljaiseksi tiedoksi, vaan se saadaan kaikkien työntekijöiden käyttöön. Kiinteistötoimitusten rekisteröinnillä on erittäin suuri vaikutus rakentamistoimintaan, sillä kuten todettu, vasta rekisteröimisen jälkeen tontti on lainhuudatus-, kiinnitys- ja rakentamiskelpoinen. Prosessin merkityksellisyyden vuoksi selkeät toimintaohjeet ja laaja tietotaito myös takaavat toimintavarmuuden, rekisteritiedon korkean laadun sekä toiminnan jatkuvuuden.

Lähteet

Facta kiinteistö käyttöohje. 2012. CGI Logica.

Helsingin kaupungin kiinteistötoimen johtosääntö. 2010. Helsingin kaupungin kiinteistövirasto.

Häikiö, Paavo. 2013a. Kiinteistötunnus ei enää muutu kuntaliitoksissa. Verkkodokumentti. Maanmittauslaitos. <<http://www.maanmittauslaitos.fi/tiedotteet/2013/07/kiinteistotunnus-ei-ena-muutu-kuntaliitoksissa>>. Luettu 30.11.2013.

Häikiö, Paavo. 2013b. Muutoksia maa- ja metsätalouden valitusten käsittelyyn. Verkkodokumentti. Maanmittauslaitos. <<http://www.maanmittauslaitos.fi/tiedotteet/2013/10/muutoksia-maa-ja-metsatalouden-valitusten-kasittelyyn-2014-alusta>>. Luettu 30.11.2013.

JHS 134. Julkisen hallinnon suositus kaava-, tonttijako- ja rakennuskieltotunnuksista. Verkkodokumentti. <www.jhs-suositukset.fi/web/guest/jhs/recommendations/134.html>. Luettu 28.3.2013.

Kaupanhavvistajan ohje. 2013. Verkkodokumentti. Maanmittauslaitoksen kehittämiskeskus. <http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/kaupanhavvistajan_ohje.pdf>. Luettu 14.4.2013.

Kiinteistönmuodostamisasetus. 1996. 1189/20.12.1996.

Kiinteistönmuodostamislaki. 1995. 554/12.4.1995.

Kiinteistörekisteriasetus. 1996. 970/5.12.1996.

Kiinteistörekisterinpidon yhteiset pelisäännöt Etelä-Suomen maanmittaustoimiston ja Helsingin kaupunkimittaustalouden (KMO) kesken. 2010. Muistio. Etelä-Suomen maanmittaustoimisto.

Kiinteistörekisterilaki. 1985. 392/16.5.1985.

Koivusaari, Pirjo-Liina. 2013. Määräalojen metatiedot. Helsingin kaupunki.

Laki kunnan kiinteistöinsinööristä. 1995. 557/12.4.1995.

Linna, Tapio. 2013. Kmo-palvelun rakennustietojen kuvailutiedot. Helsingin kaupunki.

Maakaari. 1995. 540/12.4.1995.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 1999. 132/5.2.1999.

Mansner, Jarno. 2013. Kiinteistönmuodostus Helsingissä. Koulutusmateriaali, Kiinteistörekisterinhoitajien koulutuspäivät 2013. Helsingin kaupunki.

Ohjeet kiinteistörekisterin pitämisestä. 2012. Verkkodokumentti. Maanmittauslaitoksen keskushallinto. <http://www.finlex.fi/data/normit/39481-Ohjeet_kiinteistorekisterin_pitamisesta_2_7_2012.pdf>. 2.7.2012. Luettu 26.10.2013.

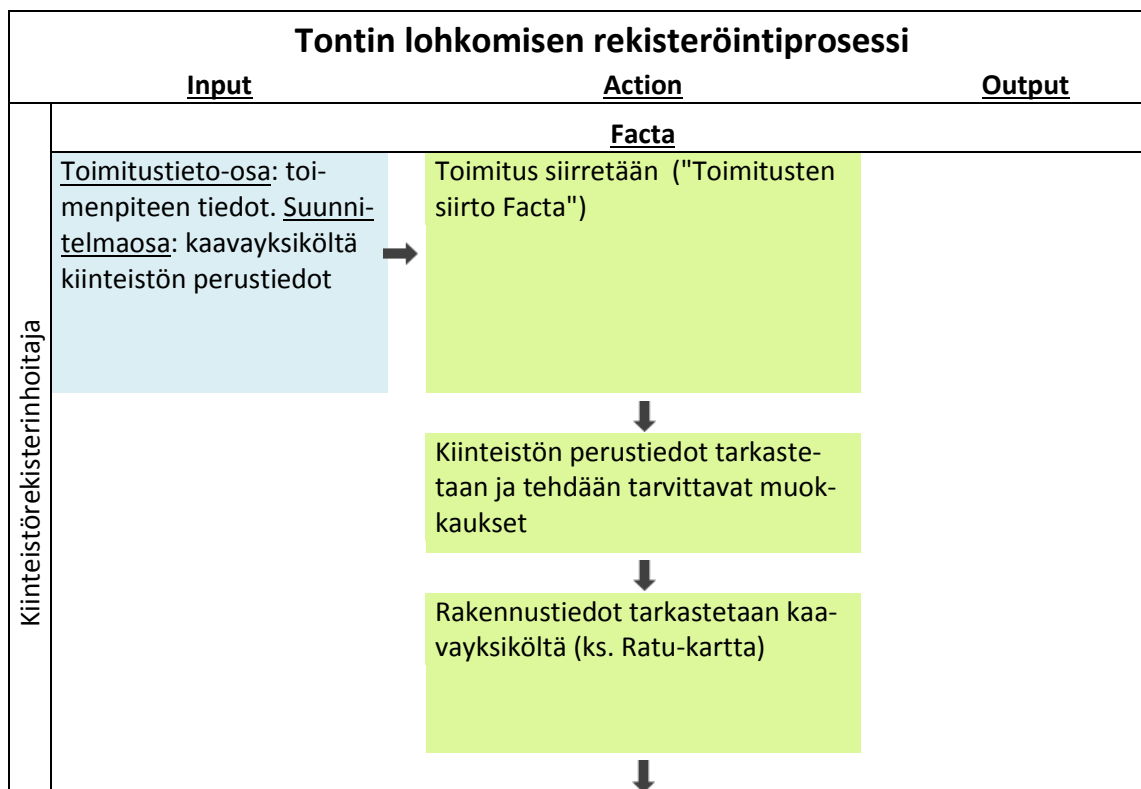
SKTY:n Kiinteistöinsinöörien kerho. 2002. Asemakaava-alueen kiinteistötექnikka. Porvoo: WS. Bookwell.

Sähköinen säilyttäminen, usein kysytyt kysymykset, asiakirjahallinto. 2013. Verkkodokumentti. Arkistolaitos. <<http://www.arkisto.fi/fi/yhteystiedot/usein-kysytyt-kysymykset/asiakirjahallinto/saehkoeinen-saeilyttaaminen/>>. Luettu 1.4.2013)

Valtioneuvoston asetus kaupanvahvistajista. 2009. 734/8.10.2009.

Ylä-Kero, Jari. 2013. Väestörekisterikeskuksesta uusia työvälineitä kuntien käyttöön. Koulutusmateriaali. Kiinteistörekisterinhoitajien koulutuspäivät 2013. Väestörekisterikeskus.

Tontin lohkomisen rekisteröintiprosessi



Suunnitelmaosa: Kaavayksikölle tallennetut rakennukset (rakennustunnusten muutokset). Rakennuskiellot. Kaavayksikön muodostajaksi tallennettu V-hallintayksikkö. Kiinteistöosa: Omistajatiedot muodostajakiinteistöltä tai -määräalalta (jos muodostaja lakkaa). Kadun kunnossapitokoodi kiinteistön PO:lta.

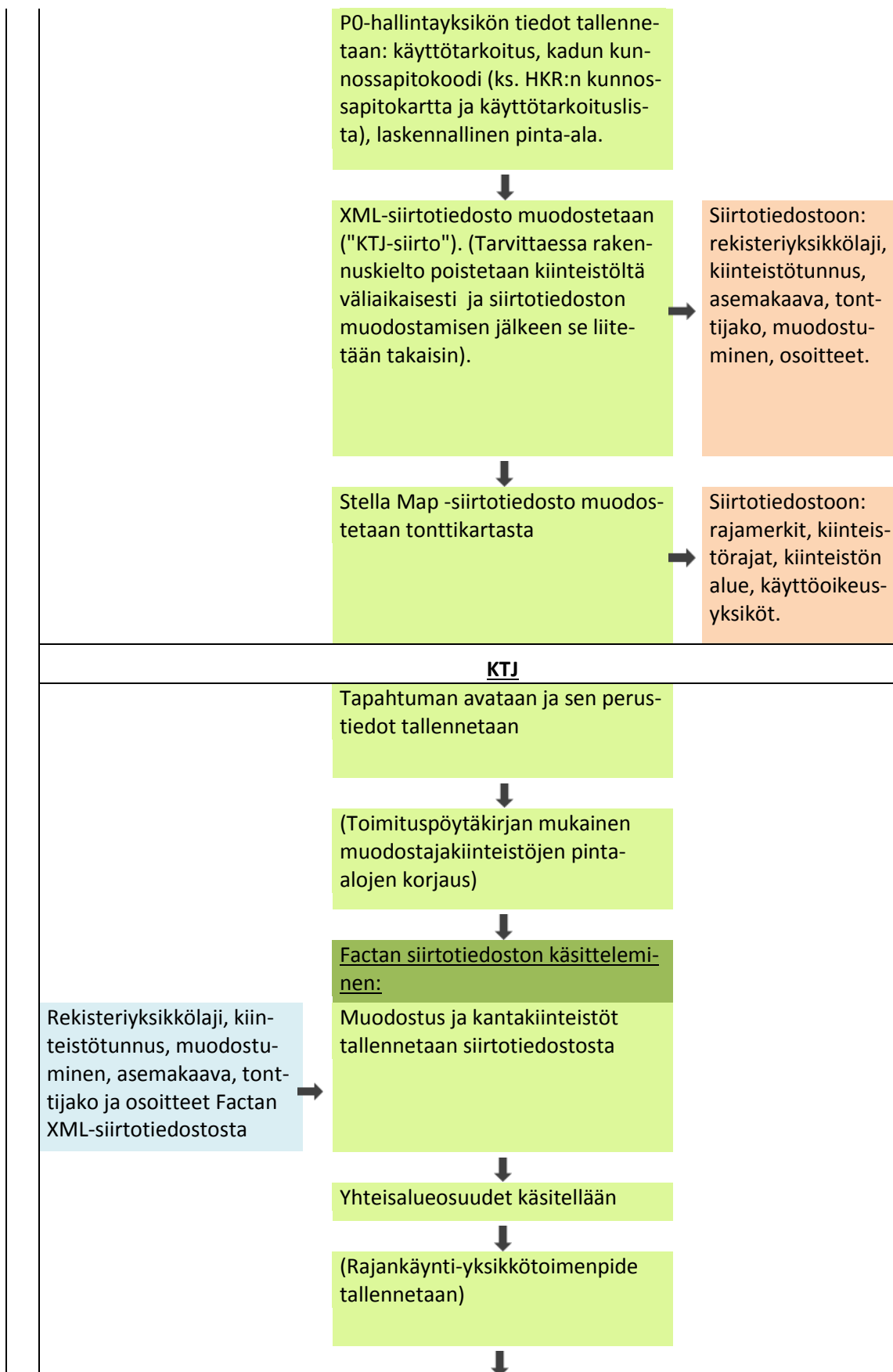
Kiinteistö esirekisteröidään Fac-taan

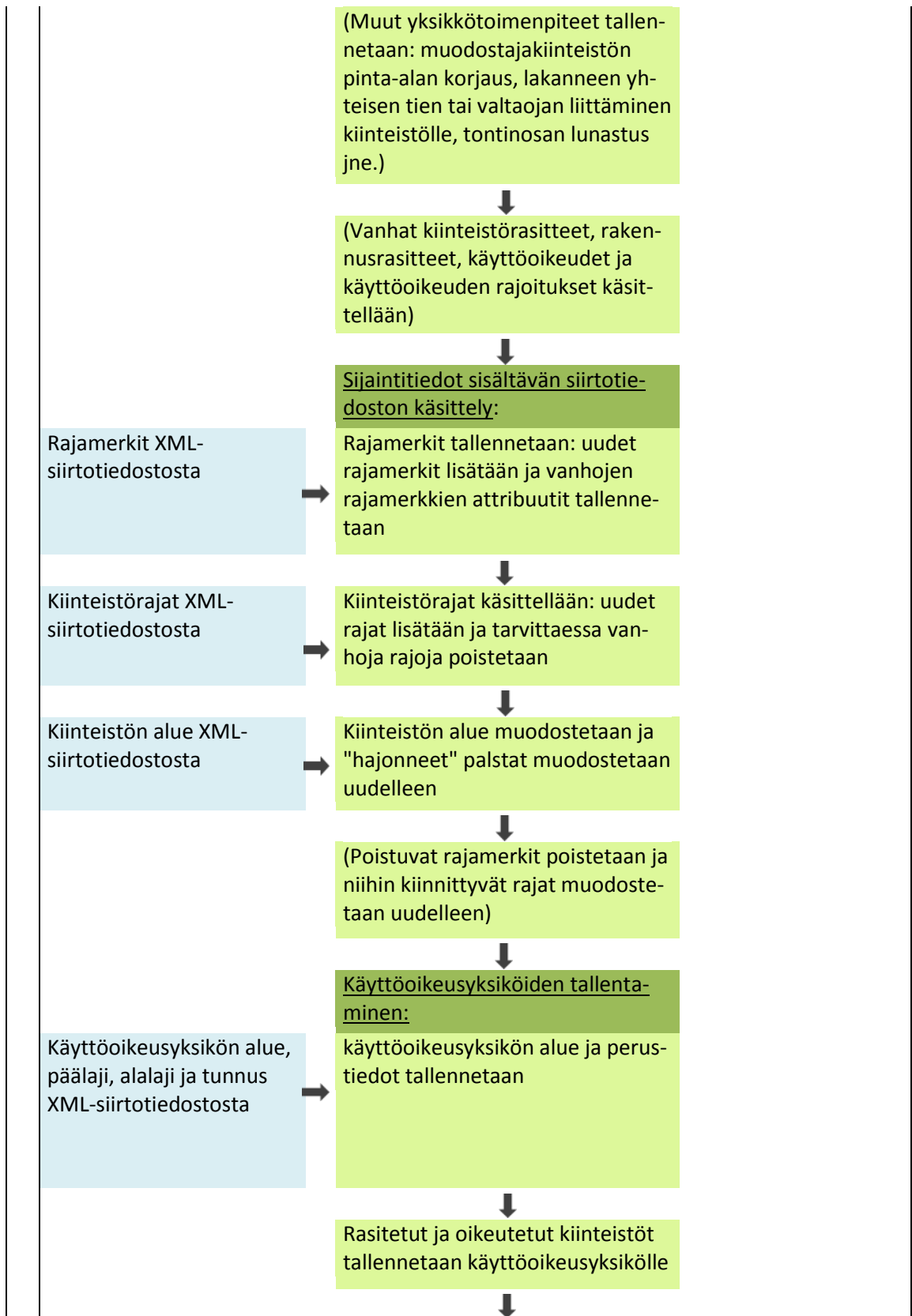
Esirekisteröity kiinteistö: olotilaksi voimassa, epävirallinen rekisteröintipäivä, kiinteistön kaavayksikkö ja sen kaava- ja tonttijakotiedot. Muodostajakiinteistö ja -määräala: Rekisteripinta-ala vähennee. Lakannut yksikkö: olotilaksi lakannut, epävirallinen lakkaamispäivä, pinta-aloiksi 0 m², omistajatiedot poistuvat näytöltä. Toimitustieto-osa: Toimitusdiariin vaihe "Esirekisteröity". Suunnitelmaosa: Esirekisteröity kiinteistö kaavayksikön muodostajaksi. Kaavayksikön lajiksi tonttireskisteritontti. MRL 81.2.2 §:n mukainen rakennuskielto poistuu.

Tapahtumalista tulostetaan ja tallennetaan I:\Henkilö\ -kansioon alle.

Tapahtumalistassa rakennustunnusten ja rakennusten sijaintikiinteistöjen muutokset (Lista toimitetaan maistraattiin)

Omistajatiedot tallennetaan





(Toimituspöytäkirjan mukaiset johtolajit tallennetaan Selityskohtaan)



(Toimituspöytäkirjan mukainen voimassaolorajaus tallennetaan: voimaantulo- tai päättymispäivä / lakkaamistapahtuma)



(Rasitetoimitus-yksikkötoimenpide lisätään kiinteistöille jotka eivät ole lohkomisen kohdekiinteistöinä)



Kiinteistörekisterikartan ulkoasu muokataan: rajamerkkien numerot, kiinteistötunnukset ja käyttö-oikeusyksiköiden tunnuksien siirretään näkyville paikoille



Tallennetut rekisteri- ja sijaintitietojen tarkastetaan



KTJ:n tarkastus Tarkasta rekisteröitävyys -työkalulla



(Tietoja korjataan ja Tarkasta rekisteröitävyys -toiminto toistetaan kunnes tarkastuksessa ei löydy huomautettavaa)



Tapahtuma esirekisteröidään

Rekisteröinnin jälkitoimenpiteet

Factan päivittäminen:

KTJ-tietopalvelusanoma luetaan
("Helsinki_omat_ominaisuus_muutokset")

Kiinteistöosa:
Muodostetuille kiinteistöille tallentuu virallinen rekisteröintipäivä, lakanneille yksiköille virallinen lakkaamispäivä, lakanneiden yksiköiden lakkaamishetken maa-, vesi- ja kokonaispinta-alat.
Toimitustieto-osa:
Toimitusdiaariin tallentuu vaihe "Rekisteröity" ja vaiheen päivämäärä

Lakanneiden kiinteistöjen laskennalliset pinta-alat ja osoitteet poistetaan

Lakanneiden määräalojen laskennalliset pinta-alat ja osoitteet poistetaan

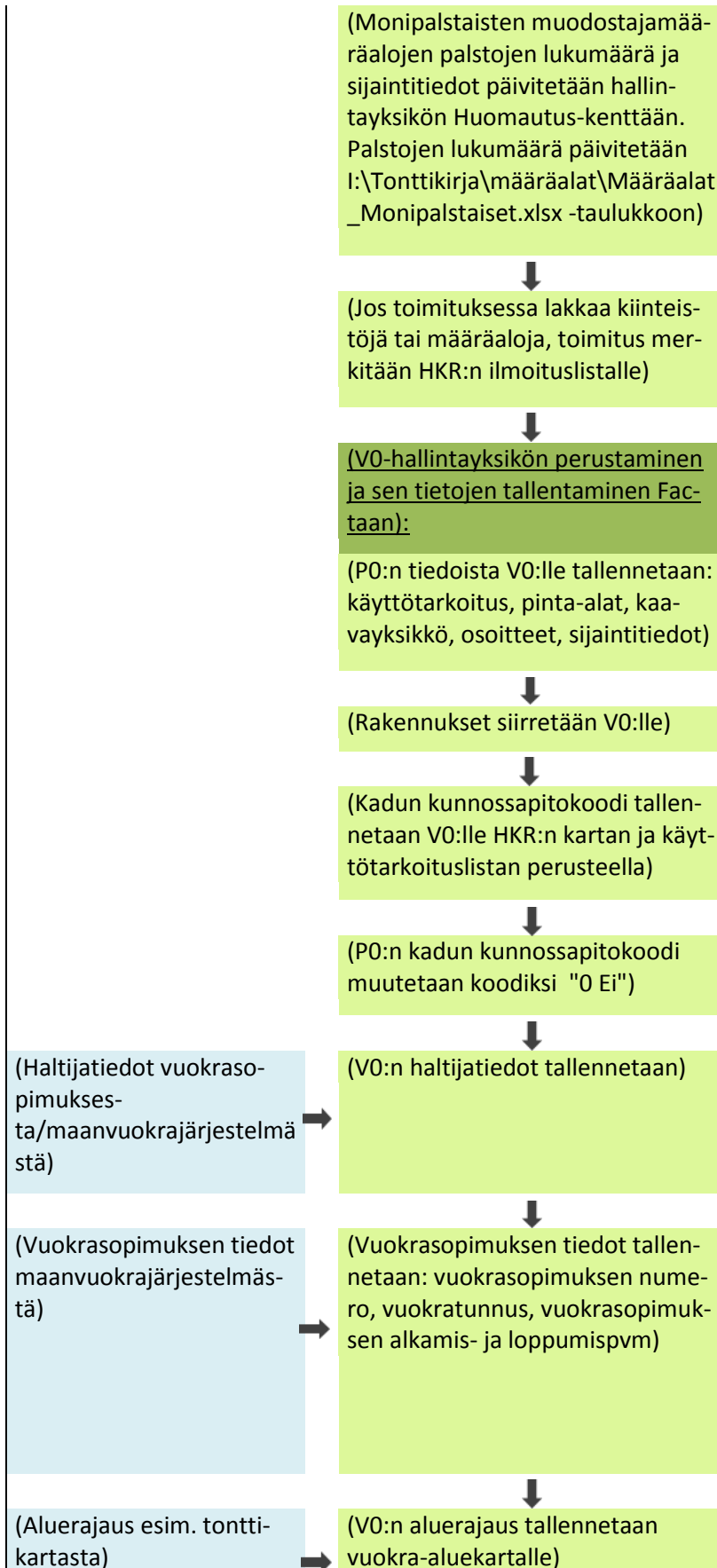
Lakanneiden yksiköiden omistajatiedot poistetaan, mikäli ne eivät poistuneet esirekisteröinnissä

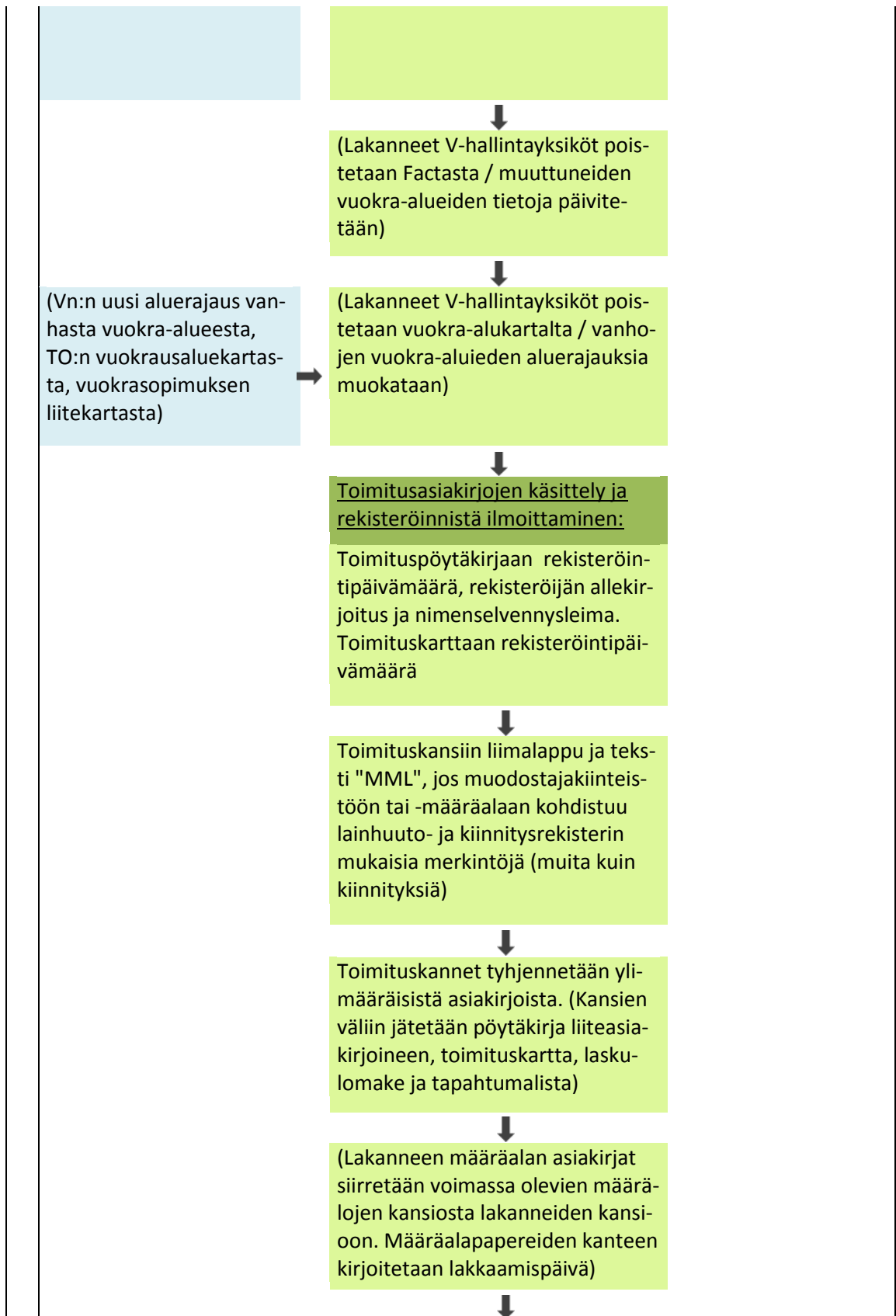
Stella Map, Hallintayksiköiden käsittely:

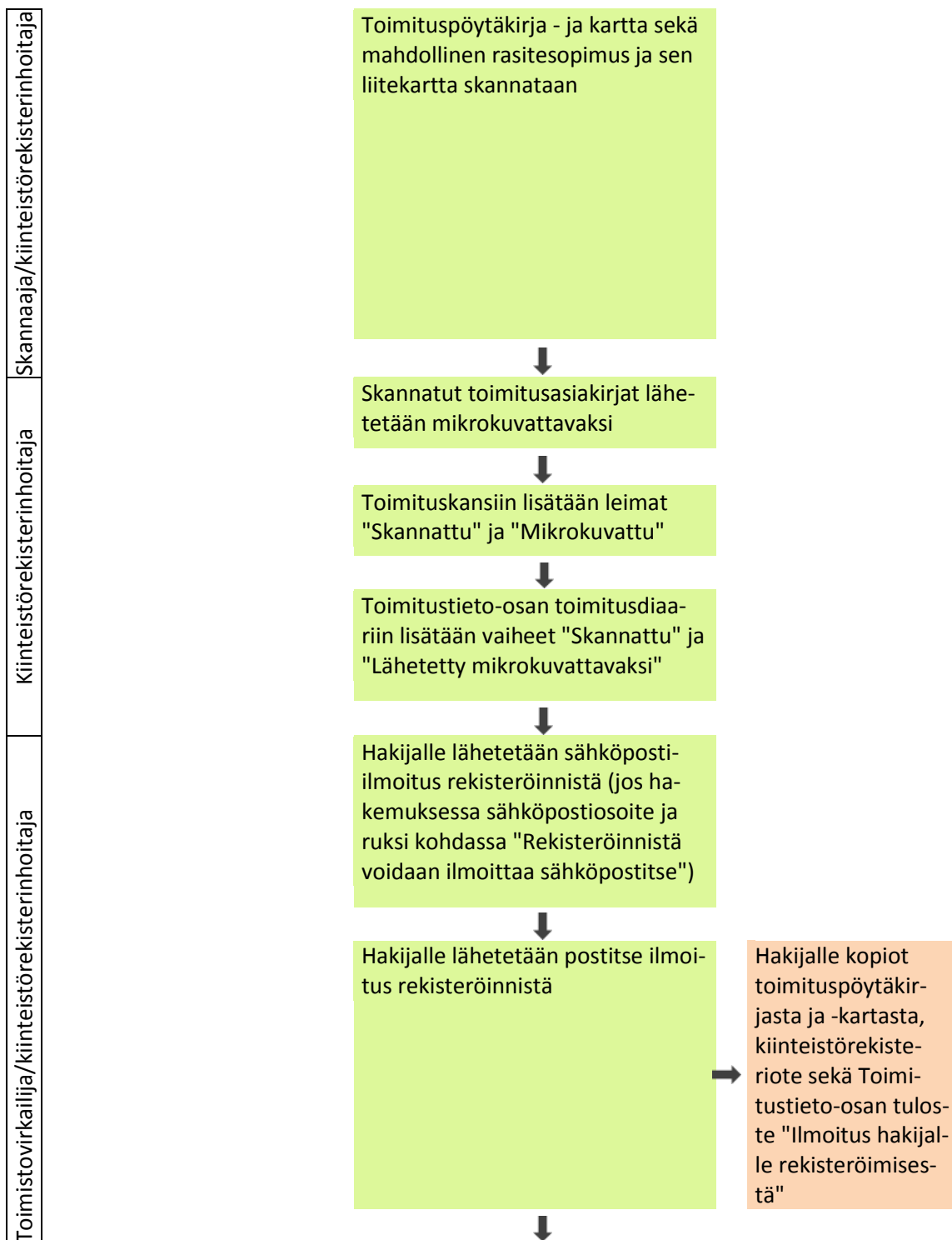
Muodostajamääräalojen aluerajaukset poistetaan tai rajauksia muokataan

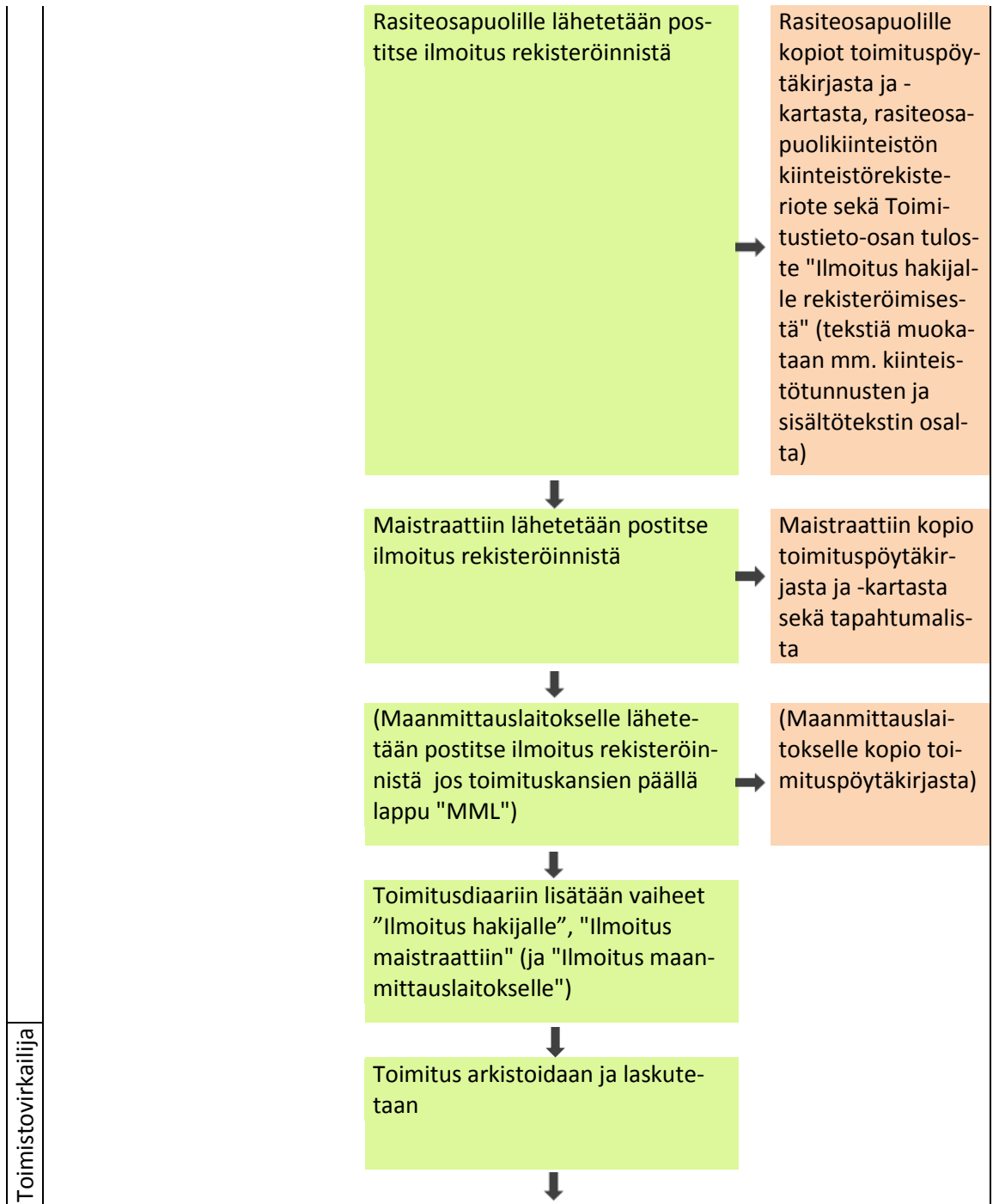
Facta, Hallintayksiköiden käsittely:

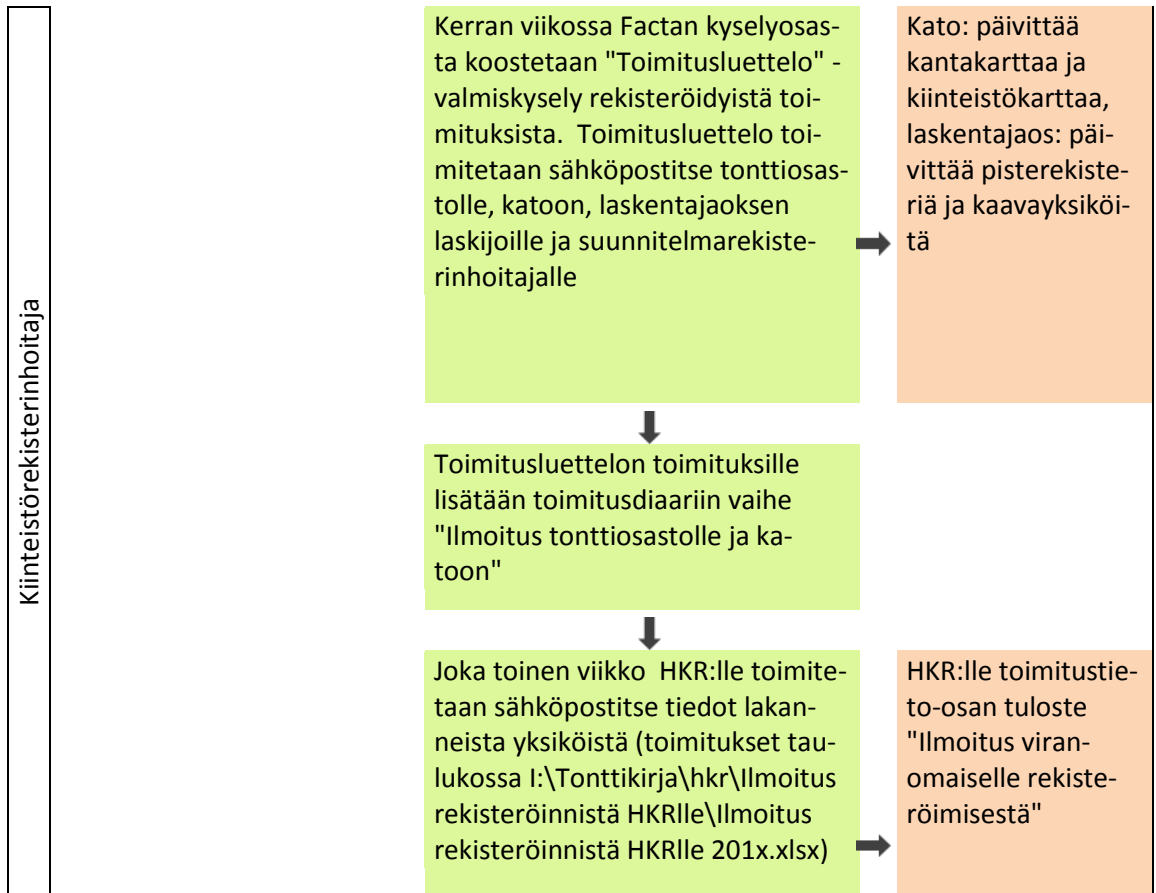
(Muodostajamääräalojen sijaintipisteiden koordinaatteja muutetaan)



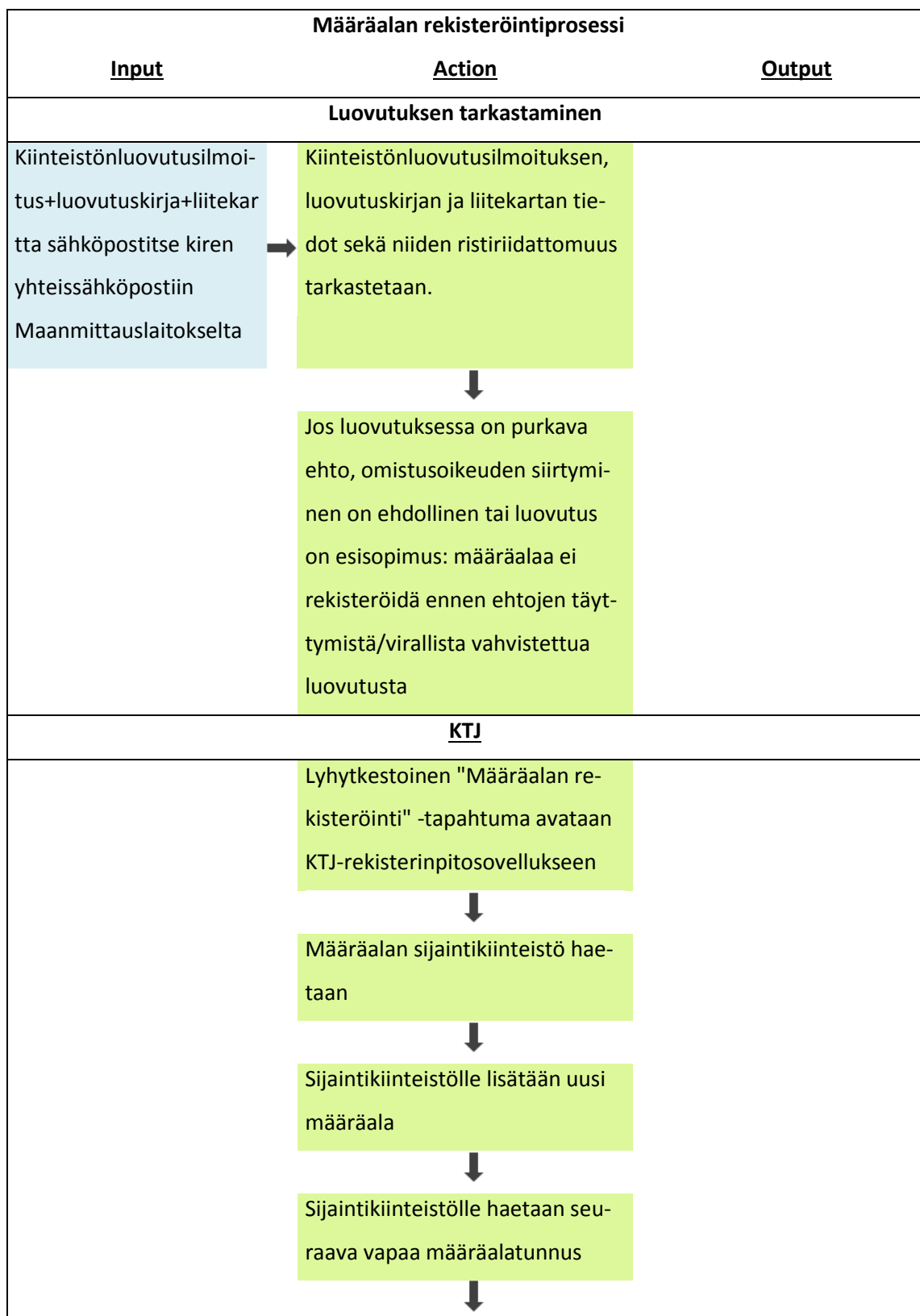








Määräalan rekisteröintiprosessi



Määräalan perustietojen tallentaminen:

Tietolähde: Kiinteistönluovutusilmoitus/Maanmittaustoimisto (kun luovutuksessa ei kaupanvahvistajaa)



Tyyppi: Määräala



Saantotapa: Luovutettu/Pidätetty



Saantopvm



Likimääräinen pinta-ala (m²)



Pinta-alan tietolähde: Saantokirja



Sijainnin sijoitustapa: Piste saantokirjan mukaisella alueella

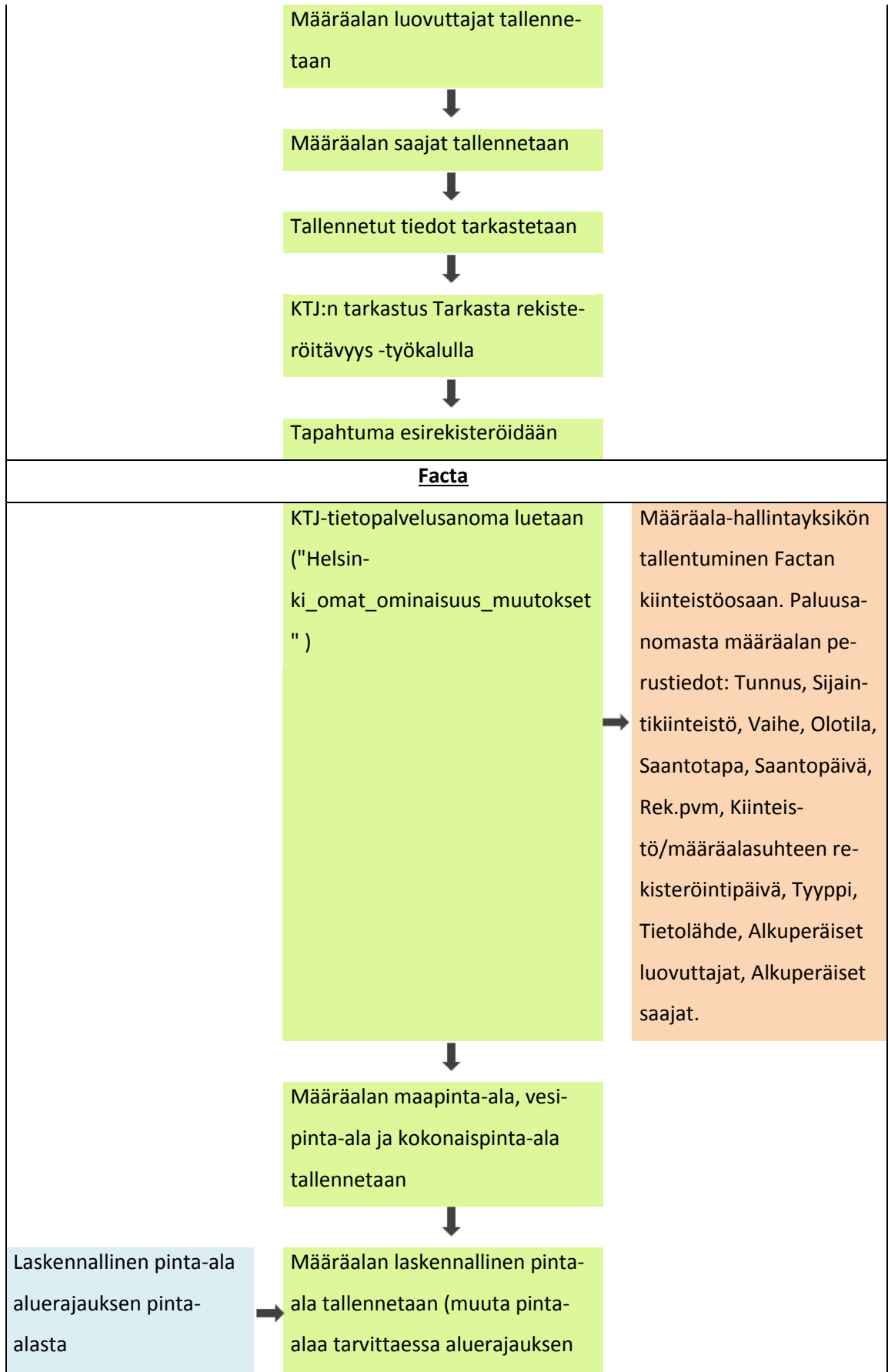


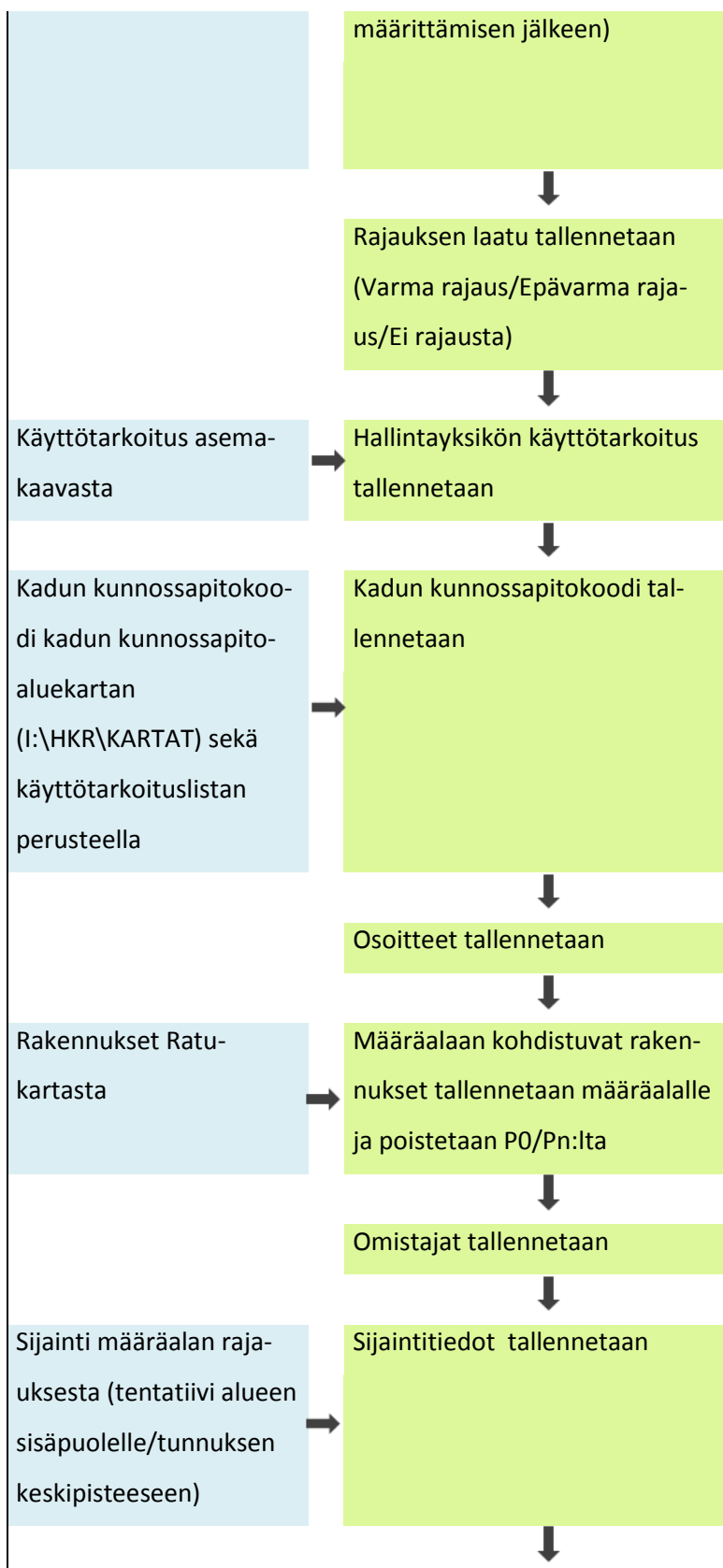
Määräalan sijainti tallennetaan: geometri/määräalalippu määräalan likimääräiseen sijaintipisteeseen

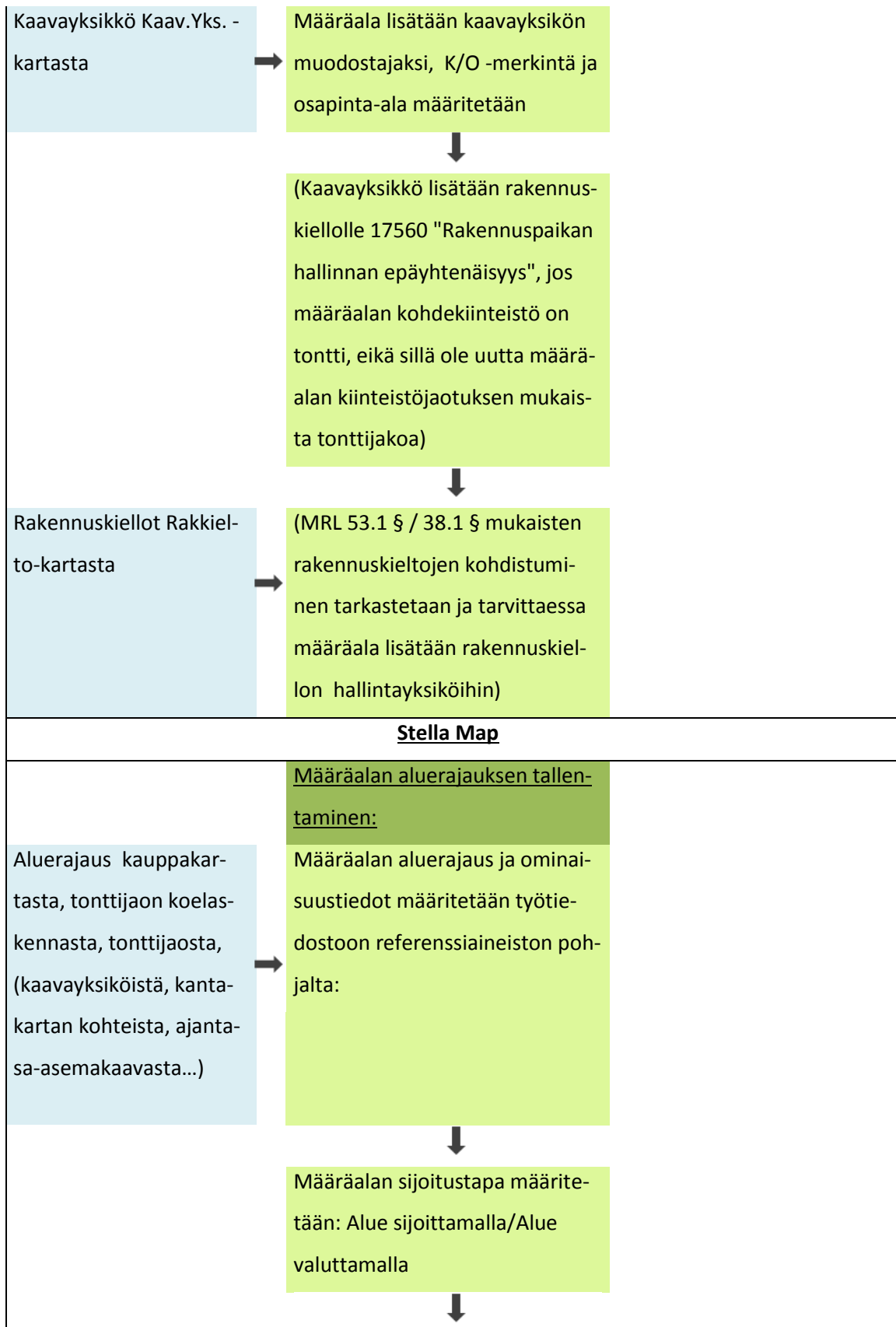


Jos määräalalla useita palstoja: määräalalippu tallennetaan kaikille luovutuskirjan mukaisille palstoille









Aluerajauksen tyyppi määritetään: Varma sijainti/Epävarma sijainti/Arvioitu sijainti



Määräalan tunnus tallennetaan (Sijaintialue, Ryhmä, Yksikkö, Tunnus)



Palstojen lukumäärä tallennetaan (Yksipalstainen/Monipalstainen)



(Monipalstaisen määräalan kaikki palstat digitoidaan omiksi kohteiksi)



Apuviivat ym. ylimääräisten kohteet poistetaan tiedostosta



Määräalojen primääritiedosto avataan
(N:\Pri_Maaraalat\maaraalat.dgn)



Työtiedosto liitetään kuvatiedoston referenssiksi



Referenssitiedosto liitetään masteriin



Aluerajauksen tallentaminen määräalojen primääritiedostoon

Rekisteröinnin lopputoimenpiteet

